

**Gemeente Rhenen**

## **Bestemmingsplan**

# **Zuidelijke Meentsteeg 14a en Cuneraweg 186**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

Juli 2018

**Ontwerp**

Kenmerk 0340-05-T01

Projectnummer 0340-05



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|           |                                                              |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                             | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Bestaande situatie</b>                                    | <b>3</b>  |
| 2.1.      | Plangebied                                                   | 3         |
| 2.2.      | Landschap en historie                                        | 3         |
| 2.3.      | Huidige situatie                                             | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Toekomstige situatie</b>                                  | <b>7</b>  |
| 3.1.      | Sloop                                                        | 7         |
| 3.2.      | Stedenbouwkundige opzet                                      | 9         |
| 3.3.      | Conclusie                                                    | 11        |
| <b>4.</b> | <b>Beleidskader</b>                                          | <b>12</b> |
| 4.1.      | Provinciaal beleid                                           | 12        |
| 4.1.1.    | Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening        | 12        |
| 4.1.2.    | Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013                     | 13        |
| 4.1.3.    | Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (2011)                 | 14        |
| 4.2.      | Gemeentelijk beleid                                          | 16        |
| 4.2.1.    | Bestemmingsplan Buitengebied 2010                            | 16        |
| 4.2.2.    | Beeldkwaliteitsplan Binnenveld                               | 18        |
| <b>5.</b> | <b>Milieu- en overige aspecten</b>                           | <b>20</b> |
| 5.1.      | Luchtkwaliteit                                               | 20        |
| 5.2.      | Geur                                                         | 20        |
| 5.3.      | Akoestisch onderzoek                                         | 22        |
| 5.4.      | Externe veiligheid                                           | 23        |
| 5.5.      | Bodemkwaliteit                                               | 25        |
| 5.6.      | Natuur                                                       | 26        |
| 5.7.      | Water                                                        | 28        |
| 5.8.      | Archeologie                                                  | 30        |
| 5.9.      | Milieuzonering                                               | 31        |
| 5.10.     | Vormvrije mer-beoordeling                                    | 33        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>                           | <b>34</b> |
| 6.1.      | Algemeen                                                     | 34        |
| 6.2.      | De regels                                                    | 34        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                       | <b>37</b> |
| 7.1.      | Financiële consequenties ten gevolge van beëindiging bedrijf | 37        |
| 7.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                             | 37        |

**Bijlagen:**

1. Landschap Erfgoed Utrecht, Zuidelijke Meentsteeg 14, De Bilt, juli 2018
2. G&O Consult, Cumulatief geuronderzoek voor een bestemmingsplanwijziging aan de Zuidelijke Meentsteeg 14a te Rhenen, 2733go0117 v1 definitief, Sint Anthonis, 25 september 2017
3. Arnicon Groep, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de Zuidelijke Meentsteeg 14a in Rhenen, Rapport H16-104-O, Amersfoort, 29 september 2016
4. Blom Ecologie B.V., Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Zuidelijke Meentsteeg 14a te Rhenen, BE/2016/379/r, Waardenburg, 1 maart 2017
5. Blom Ecologie B.V., Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Cuneraweg 186 te Rhenen, BE/2017/290/r, Waardenburg, 7 juli 2017
6. Waterschap Vallei en Veluwe, Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbehang (korte procedure) Zuidelijke Meentsteeg 14a, 20170214-10-14626, Apeldoorn, 14 februari 2017
7. Salisbury Archeologie b.v., Zuidelijke Meentsteeg 14a te Een bureau- en verkennend booronderzoek (IVO-O), Rapport 17.117, Versie 1.2 definitief, Assen, 6 november 2017
8. Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners BV, Spuitvrije zone gewasbeschermingsmiddelen Zuidelijke Meentsteeg 14a te Rhenen, 17-HET-0711, Heteren, 22 september 2017

## 1. Inleiding

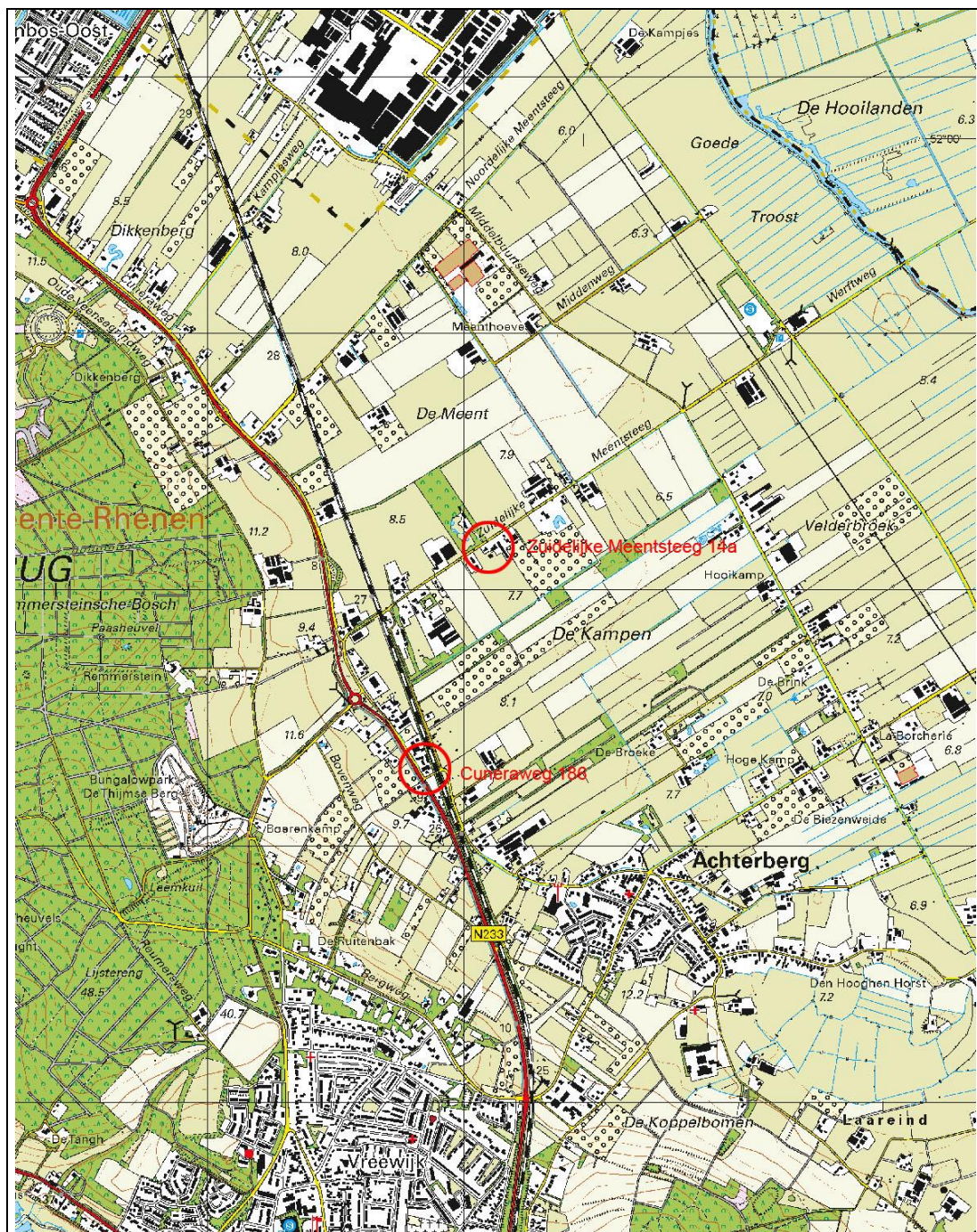
Op het perceel Zuidelijke Meentsteeg 14a was een intensieve varkensveehouderij gevestigd. In het agrarisch bouwvlak staat een groot areaal aan agrarische bedrijfsbebouwing. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn inmiddels beëindigd. In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt de huidige bedrijfsbebouwing 1.217 m<sup>2</sup> gesloopt. Daarnaast wordt ook op het perceel Cuneraweg 186 1.298 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing van een voormalige intensieve veehouderij gesloopt. Op deze locatie is het gezien de ligging tussen het spoor en de Cuneraweg niet mogelijk een woning te realiseren, omdat er niet voldaan kan worden aan de geluid-normen.

Door HCB vastgoed is daarom een principeverzoek ingediend met het verzoek om beide compensatiewoningen op het perceel Zuidelijke Meentsteeg 14a te mogen bouwen. In hun antwoord van 26 augustus 2016 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rhenen aangegeven onder voorwaarden te willen meewerken aan dit principeverzoek.

Voorwaarde daarbij is onder meer dat de woningen op een zorgvuldige wijze landschappelijk zullen worden ingepast. Deze plantoelichting gaat daarom zowel in beleidsmatig opzicht als voor wat betreft de diverse onderzoeksaspecten, uitgebreid in op het perceel Zuidelijke Meentsteeg 14a. Omdat aan de Cuneraweg 186 uitsluitend de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, zijn die beleidsmatige en onderzoeksaspecten minder relevant en wordt daaraan in dit bestemmingsplan summier aandacht besteed.

De onderhavige planontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010, partiële herziening 2012" van de gemeente Rhenen. Het onderhavige bestemmingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van de woningbouw op het perceel Zuidelijke Meentsteeg 14a en voor de aanpassing van de agrarische bestemming op het perceel Cuneraweg 186 in een woonbestemming. Het omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



## **2. Bestaande situatie**

### **2.1. Plangebied**

Het plangebied bestaat uit twee agrarische bouwvlakken. Dit betreft ten eerste het bouwvlak aan de Zuidelijke Meentsteeg 14a. Op dit agrarisch bouwvlak is een intensieve varkenshouderij gevestigd. Het perceel bestaat uit een woning met agrarische opstallen en de daaromheen gelegen grond. Het perceel is kadastraal bekend onder de gemeente Rhenen, sectie K, nummer 632. Het perceel heeft een omvang van ongeveer 3,3 hectare. Het plangebied, dat het agrarisch bouwblok uit het vigerende bestemmingsplan omvat en het perceelsgedeelte tussen dat bouwblok en de Zuidelijke Meentsteeg, heeft een omvang van bijna 1,4 hectare. Het plandeel aan de Cuneraweg, waar eveneens een intensieve veehouderij was gevestigd, heeft een oppervlakte van ruim 3.800 m<sup>2</sup> en is kadastraal bekend onder de gemeente Rhenen, sectie K, nummers 1033 en 1034.

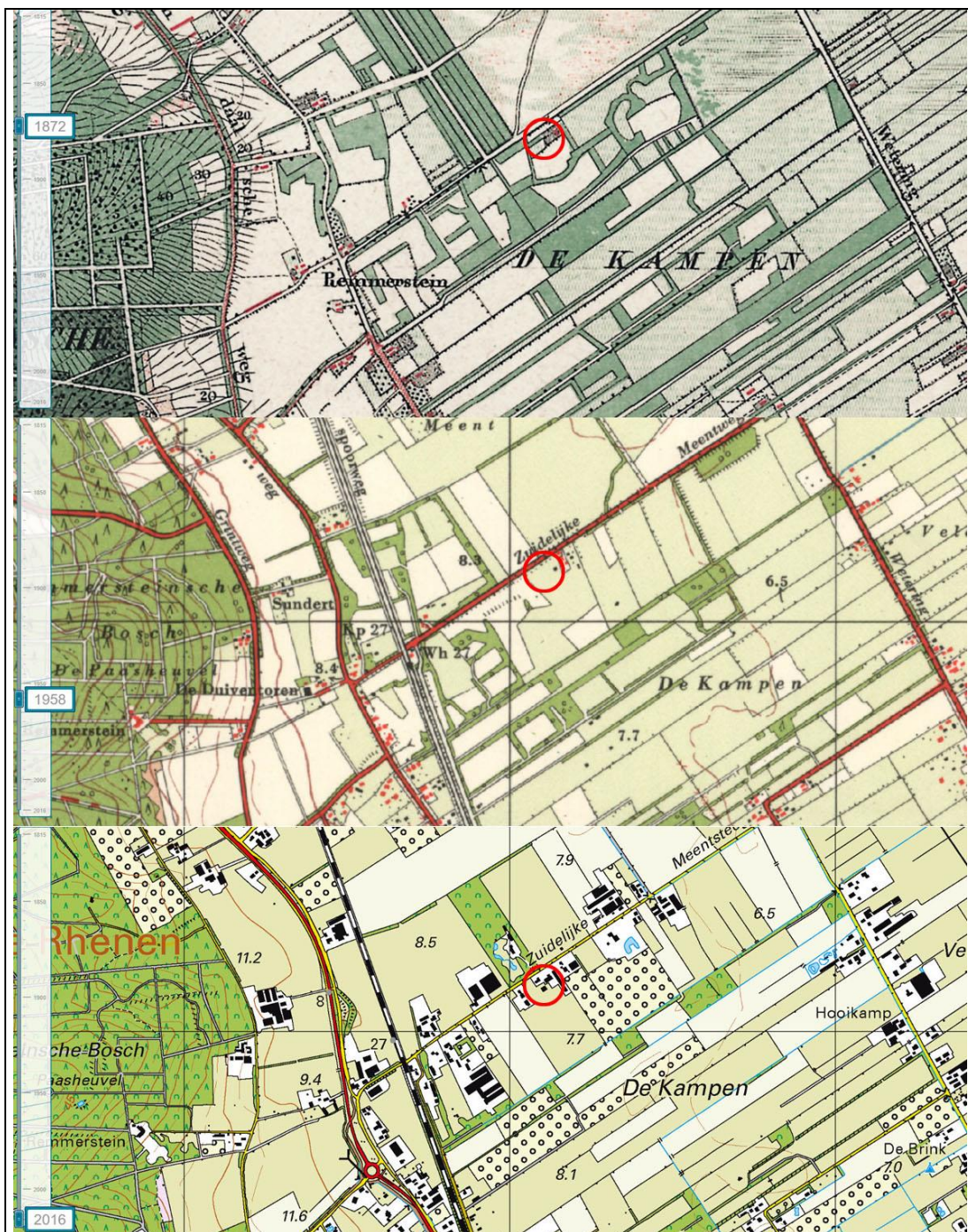
### **2.2. Landschap en historie**

De Gelderse Vallei kenmerkt zich als een gevarieerd, relatief kleinschalig agrarisch landschap. Er is een grote afwisseling van grasland- en akkerpercelen, bosjes, houtwallen en enkele natte natuurgebiedjes. Het gebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen en (van oudsher) kronkelende beken. Het landschap heeft, door zijn grote variatie in landschapstypen, een grote aantrekkingskracht op recreanten. Het landschapstype rondom Rhenen maakte onderdeel uit van een kampen- of coulissenlandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de kleinschaligheid en de aanwezige houtwallen.

De planlocatie aan de Zuidelijke Meentsteeg ligt in het Binnenveld, een gebied met van oudsher zeer natte heide- en broekgronden, die pas in de negentiende eeuw werden ontgonnen (de Meent en de Kampen). De ontginning van de laagste gronden -de Achterbergse hooilanden- gebeurde zelfs pas in de twintigste eeuw. Het Binnenveld bestaat nu vooral uit open weidelandschap.

Op de topografische kaart van 1958 is voor het eerst het agrarisch gebruik van de gronden zichtbaar. Op de kaart daarvoor waren de gronden aan de zuidzijde van de Zuidelijke Meentweg, zoals de Zuidelijke Meentsteeg toen nog werd genoemd, als bosperceel op de topografische kaart aangegeven. De eerste bebouwing op het perceel dateert uit 1965 (bron: BAG-viewer). In de decennia daarna is de bedrijfsbebouwing geleidelijk uitgebreid.

Abbeelding 2: Historische topografie.



### 2.3. Huidige situatie

Zowel aan de Zuidelijke Meentsteeg 14a als aan de Cunerauweg 186 was een intensieve veehouderij aanwezig.

Het agrarisch bedrijf ligt aan de Zuidelijke Meentsteeg 14a in het buitengebied van Rhenen. Het plangebied ligt ongeveer 1 kilometer ten noorden van de dorpskern van Achterberg.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Gelderse Vallei. Op het perceel was een varkenshouderij gevestigd. De varkenshouderij was gehuisvest in een viertal schuren met een gezamenlijk oppervlakte van 1.217 m<sup>2</sup>. Aan de noordzijde, de straatzijde, staat de bedrijfswoning. Het bedrijf is diverse malen uitgebreid en vernieuwd en heeft een verscheidenheid aan gebouwen, die door de gefaseerde groei weinig onderlinge samenhang hebben. Door ruime bebouwingsareaal heeft het perceel een sterk versteende uitstraling. De inpassing in het landschap door middel van landschapselementen/groen is afwezig. Hierdoor is het bedrijf dominant aanwezig in het landschap. De bedrijfswoning en schuren worden ontsloten door één in- en uitrit.

Afbeelding 3: Plangebied Zuidelijke Meentsteeg 14a.

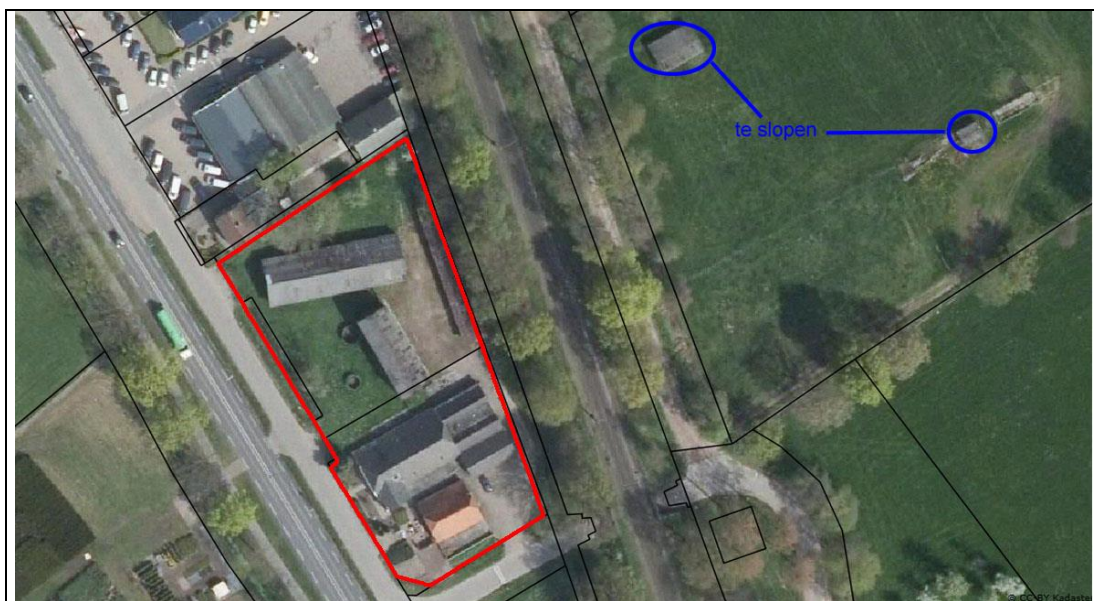


Het perceel Cunerauweg 186 ligt ten noordwesten van Achterberg tussen de Cunerauweg en de spoorlijn Rhenen-Veenendaal. De Cunerauweg is onderdeel van de N233, de provinciale weg tussen de A12 bij Veenendaal en de A15 bij Ochten.

Op het perceel is de hoeve De Pegel aanwezig die dateert uit 1900 (bron: BAG-viewer). Op het perceel staan diverse voormalige agrarische bedrijfsopstallen met een oppervlakte van in totaal 1.177 m<sup>2</sup>. In het weiland aan de oost zijde van de spoorlijn staan twee veldschuren met een

oppervlakte van in totaal 121 m<sup>2</sup> die in het kader van de planontwikkeling zullen worden gesloopt.

Afbeelding 4: Plangebied Cuneraweg 186.



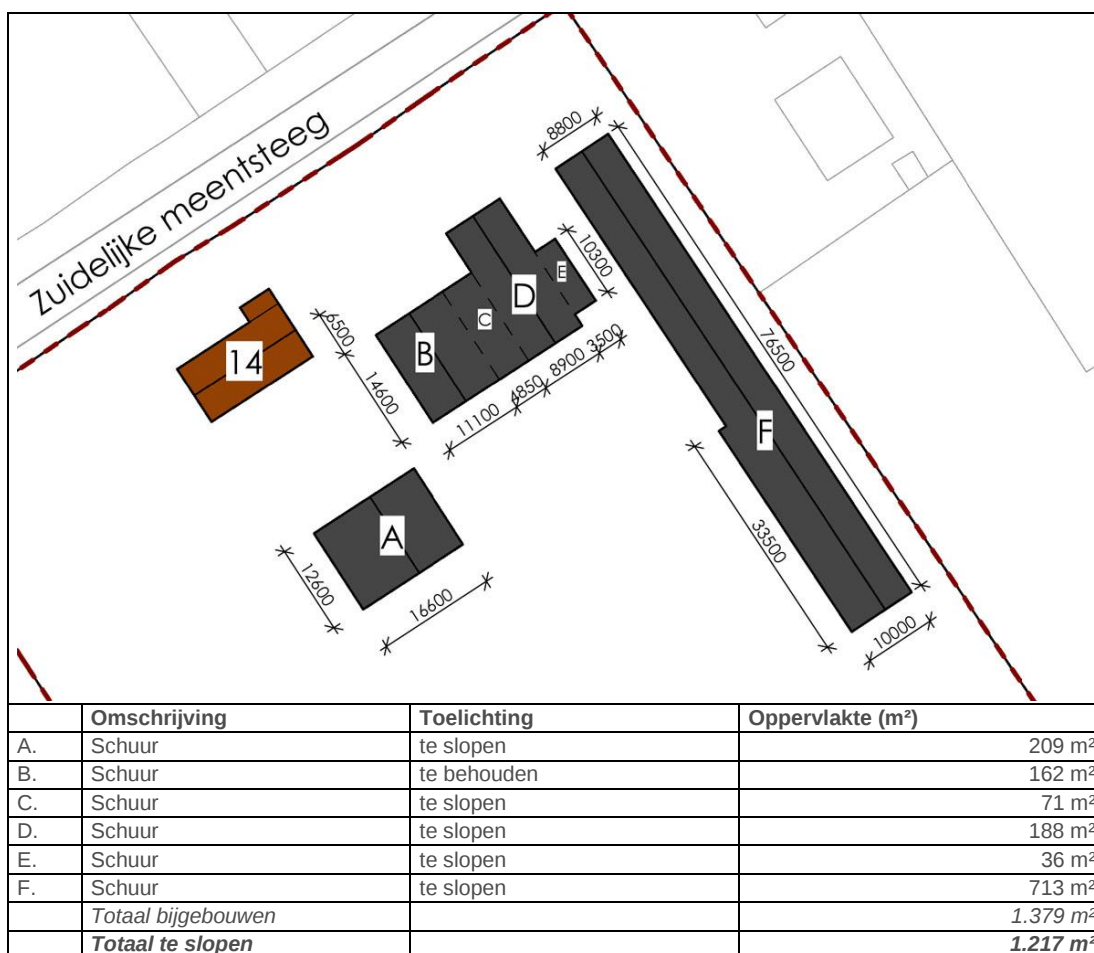
### 3. Toekomstige situatie

#### 3.1. Sloop

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is de bedrijfsbeëindiging op beide locaties, waarbij de bestaande rechten worden ingeleverd en de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

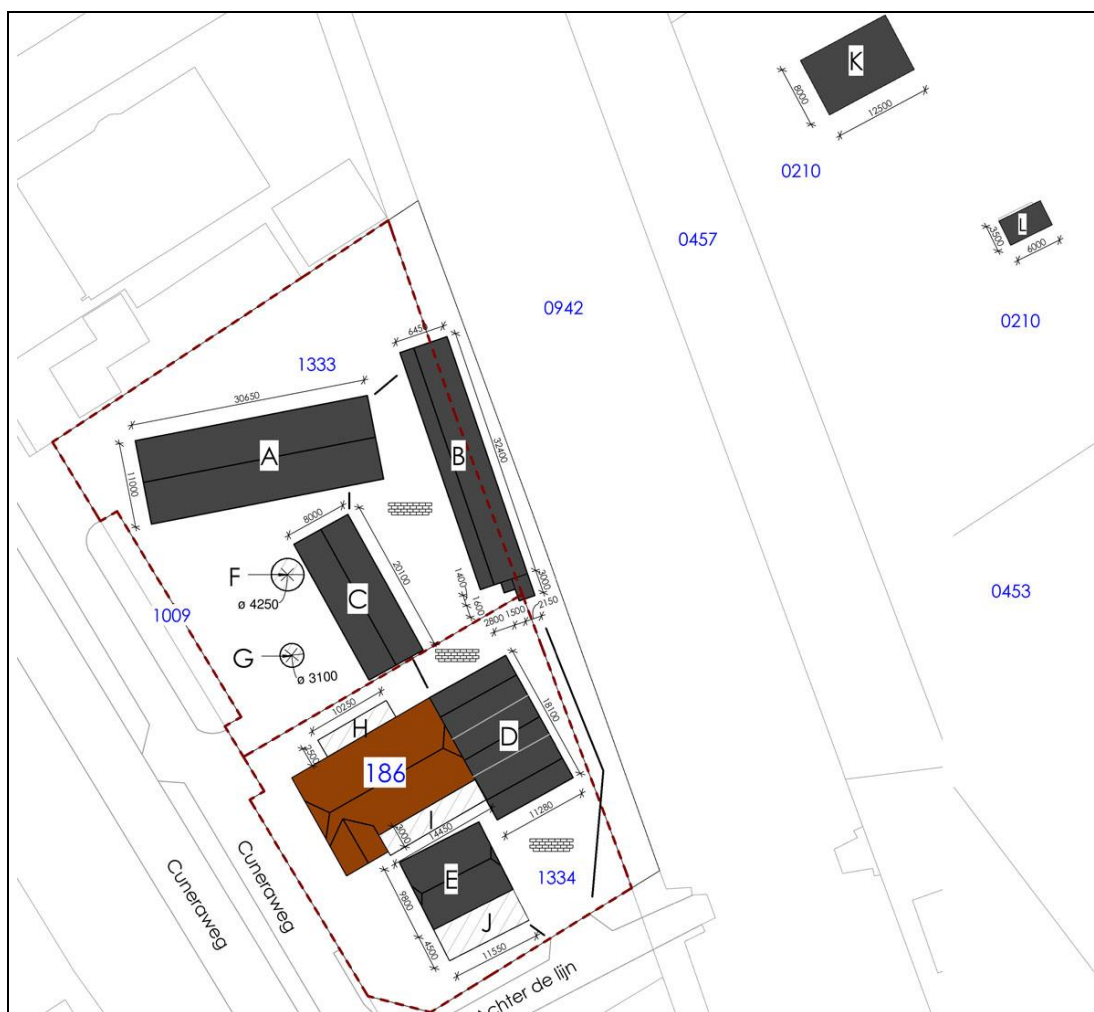
Aan de Zuidelijke Meentsteeg 14a zullen de agrarische bedrijfsactiviteiten van de intensieve veehouderij worden beëindigd en wordt de milieuvergunning ingeleverd. Daarbij wordt 1.217 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Alleen de karakteristieke schuur met de rode dakpannen blijft behouden. Deze schuur heeft een oppervlakte van 162 m<sup>2</sup> en is daarmee iets groter dan de oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> die op grond van de ruimte-voor-ruimte-regeling eigenlijk is toegestaan. Er zou echter sprake zijn van een aanzienlijke kapitaalvernietiging als deze schuur gesloopt zou moeten worden en er vervolgens een bijna even grote schuur voor teruggebouwd zou moeten worden. Het inkorten van de schuur zou ten koste gaan van de karakteristieke uitstraling.

Afbeelding 5: Te slopen bebouwing Zuidelijke Meentsteeg.



In afbeelding 5 zijn de oppervlakten per opstal weergegeven. De letters in de tabel corresponderen met de nummers in afbeelding 5.

**Afbeelding 6: Te slopen bebouwing Cuneraweg.**



|    | Omschrijving            | Toelichting | Oppervlakte (m²) |
|----|-------------------------|-------------|------------------|
| A. | Schuur                  | te slopen   | 337 m²           |
| B. | Schuur                  | te slopen   | 218 m²           |
| C. | Schuur                  | te slopen   | 161 m²           |
| D. | Achterhuis              | te slopen   | 204 m²           |
| E. | Schuur                  | te slopen   | 113 m²           |
| F. | Voersilo                | te slopen   | 14 m²            |
| G. | Voersilo                | te slopen   | 8 m²             |
| H. | Mestkelder              | te slopen   | 26 m²            |
| I. | Mestkelder              | te slopen   | 44 m²            |
| J. | Mestkelder              | te slopen   | 52 m²            |
|    | Veldschuur 1            | te slopen   | 100 m²           |
|    | Veldschuur 2            | te slopen   | 21 m²            |
|    | <b>Totaal te slopen</b> |             | <b>1.298 m²</b>  |

Daarnaast wordt op het perceel Cuneraweg 186 (zie afbeelding 6) 1.298 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt inclusief twee veldschuren met een oppervlakte van in totaal 121 m<sup>2</sup> in het weiland aan de oost zijde van de spoorlijn.

### 3.2. Stedenbouwkundige opzet

Met uitzondering van de bestaande woning en de schuur met het rode pannendak zal aan de Zuidelijke Meentsteeg alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel worden gesloopt. Op het perceel Cuneraweg 186 worden eveneens alle voormalige agrarische bedrijfsopstallen gesloopt. De boerderij krijgt door middel van dit bestemmingsplan een woonbestemming. In plaats daarvan worden aan de Zuidelijke Meentsteeg er op het perceel twee woningen gebouwd.

Voor de situering van de nieuwe bebouwing aan de Zuidelijke Meentsteeg is het traditionele boerenerf als metafoor gebruikt. De toekomstige perceelsopzet voegt zich zodoende naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Zuidelijke Meentsteeg. Dit betekent dat de woningen op de kavel zijn geclusterd rondom het erf en zich zullen richten op dit erf. Daarnaast sluiten de bouwmassa's zowel qua vorm als qua uitstraling en maatvoering aan bij de bebouwing in de omgeving.

De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de zogenaamde boerenerf-concept. Daarmee wordt bedoeld dat er sprake is van een geheel van bebouwing en inrichting op het erf. Vanuit landschappelijk perspectief is een erf gecreëerd waaraan de verschillende gebouwen gesitueerd zijn. Om het erf heen ligt onverhard gebied met gras of tuin. Ook worden bomen geplant om de bebouwing af te bakenen ten opzichte van zijn omgeving. Voor de woningen is voldoende ruimte beschikbaar om parkeerplaatsen op het eigen erf te realiseren.

Doordat tussen de woningen een ruimte ligt wordt het erf minder sterk omsloten en ontstaat een ontspannen ruimte die aansluit bij het karakter van de van oudsher aanwezige boerenerven. Het ontspannen karakter wordt verder versterkt doordat de woningen ten opzichte van elkaar verspringen.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een voorstel<sup>1</sup> gedaan met bijbehorend beplantingsplan om de bouwplannen zorgvuldig in te passen. Het perceel Zuidelijke Meentsteeg 14a heeft richting de achterliggende agrarische gronden een open karakter. Tussen de woningen en boerderijen door is er veel doorzicht naar achter. Bij de situering van de nieuwe woningen is dit doorzicht als uitgangspunt meegenomen, zowel de keuze voor de beplanting als de situering van de gebouwen dragen hieraan bij.

---

<sup>1</sup> Landschap Erfgoed Utrecht, Zuidelijke Meentsteeg 14, De Bilt, juli 2018

Door de tweede woning naar achteren te plaatsen ontstaat er op het voorerf ruimte voor een kleine dierenwei. Dit ondersteunt het agrarische karakter en de hiërarchie, zoals bij oude boerenensembles en draagt bij aan de privacy van de woningen.

**Abbeelding 7: Randvoorwaarden situering nieuwe woningen (verkaveling indicatief).**



Door het realiseren van een bosje op het erf, wordt het landschappelijk raamwerk versterkt. Het groepeerde de drie losse woningen ruimtelijk tot een groen cluster en geeft ze elk een eigen plek in het landschap, waardoor versplintering wordt tegengegaan en de bebouwing wordt verweven met het raamwerk. Daarbij biedt het raamwerk privacy voor de woningen.

Binnen het cluster is geen herhaling: elke woning heeft zijn eigen plek en specifieke kwaliteiten, zoals uitzicht, ligging aan de weg of juist aan het strokenlandschap. Het cluster vormt zo een ensemble van verschillende gebouwen en ruimtes. Functioneel van opzet en met een mooie inscenering. Met de opzet/indeling uitstraling en verschijningsvorm van de woningen kan hier op worden ingespeeld.

Om de ontwikkeling op deze kavel goed in te passen, wordt er gebruik gemaakt van gebiedseigen kwaliteiten zoals herkenbare beplanting en architectuur. De beplanting die wordt toegepast heeft een open karakter en bestaat uit gebiedseigen soorten, die veelvuldig zijn terug te vinden in het omringende landschap en zorgen voor een goede overgang naar dit landschap en naastgelegen kavels. Door het toevoegen van landschapselementen zoals het weiland op het voorerf en bosjes op het achtererf, wordt de agrarische sfeer behouden. Door het landschappelijk

raamwerk krijgt de kavel (drie verschillende) plekken die kwaliteit bieden aan de drie woningen. Hierdoor wordt het agrarische karakter, de schaal en de ruimtelijkheid van het landschap ondersteund.

De bestaande woning zou bij een opknapbeurt iets boerderijachtiger kunnen worden gemaakt. De platte aanbouw aan de straatzijde van de woning detoneert enigszins. Het heeft daarom de voorkeur dat deze in dat geval wordt gesloopt en eventueel aan de achterzijde wordt teruggebouwd.

De architectuur is geïnspireerd op de bestaande bebouwing. De nieuwbouw krijgt een gebiedseigen materialisering en kleurgebruik. De nieuwe bebouwing versterkt zodoende het karakter van het boeren erf en is ondergeschikt aan het hoofdgebouw, in dit geval de bestaande boerderij. De schuurtypologie is hiervoor uitermate geschikt, omdat deze staat voor een sober en stoer gebouw met simpele hoofdvorm. De tweede woning wordt niet aan de weg geplaatst, maar achter de kleine dierenwei. De woning krijgt een kaprichting evenwijdig aan de weg en heeft een eenvoudige hoofdvorm van één bouwlaag met kap. De architectuur is passend in de landelijke omgeving: stoer en agrarisch, informele uitstraling. Daarbij zijn zowel een moderne als een traditionele uitstraling mogelijk. Het gebruik van natuurlijke en/of traditionele materialen die mooi verouderen heeft de voorkeur. De derde woning wordt achterop het erf in de luwte van het erfbosje gebouwd. De woning achter op het erf kan zowel evenwijdig aan als haaks op de weg worden gebouwd. Ook deze woning krijgt een eenvoudige hoofdopzet door een landelijk volume met stevige kap, zodat een boerderijachtig gebouw ontstaat bijvoorbeeld met het karakter van een schaapskooi. Het bijgebouw wordt aan de westzijde gesitueerd, waardoor het geen belemmering vormt voor het uitzicht vanaf de weg. Ook voor deze woning is een moderne of traditionele uitstraling mogelijk, mits een stevige kap wordt toegepast. Het bijgebouw krijgt een schuurachtig volume, langgerekt met een zadeldak.

De nieuwe woningen en de bestaande boerderij hebben een gezamenlijke in- en uitrit naar de Zuidelijke Meentsteeg. Hierdoor speelt de verharding een ondergeschikte rol.

De ervenconsulent is over de planvorming geïnformeerd en staat positief tegenover deze ruimte-voor-ruimte ontwikkeling.

Op de percelen zullen per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf worden aangelegd. Daarnaast is er op het centrale erf ook nog ruim voldoende parkeergelegenheid.

### 3.3. Conclusie

Door de groene inpassing van de twee nieuwe woningen en het handhaven van de oorspronkelijke bedrijfswoning op het perceel Zuidelijke Meentsteeg 14a ontstaat een nieuw bebouwingsensemble in het buitengebied. De sloop van een aanzienlijk areaal aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het herstel van de groenstructuur, zorgt er voor dat er in landschappelijk opzicht sprake is van een aanzienlijke verbetering.

## 4. Beleidskader

### 4.1. Provinciaal beleid

#### 4.1.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. Sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. De nieuwe woningen in het plangebied zijn buiten de rode contour geprojecteerd.

In het ruimtelijk beleid worden de volgende beleidslijnen onderscheiden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik: voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water: water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormt water een vertrekpunt;
- Infrastructuur: de beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Verstedelijking: de provincie streeft naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden belangrijke opvangkernen. Elders in de provincie wordt een terughoudend verstedelijkingsbeleid gevoerd.
- Landelijk Gebied: het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor het landelijk gebied is gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit, als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

De provincie streeft onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Leidend hierin is het vinden van een evenwicht tussen leefkwaliteit en de druk op de ruimte. De kwaliteiten die de gehele provincie raken betreffen het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. Deze kwaliteiten spelen altijd

een rol bij ontwikkelingen waarbij wij streven naar behoud daarvan. Bescherming van deze kwaliteiten is noodzakelijk, want ze zijn kwetsbaar en onvervangbaar. De restauratie van de boerderij past daarmee binnen het streven van de provincie om de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden.

In de PRS is aangegeven dat het NatuurNetwerk Nederland (NNN), voorheen de EHS, een robuust netwerk is, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de NNN. Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

#### **4.1.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013**

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. Ook hiervan is de laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is de ruimte-voor-ruimteregeling, die in artikel 3.11 is opgenomen, het meest relevant. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

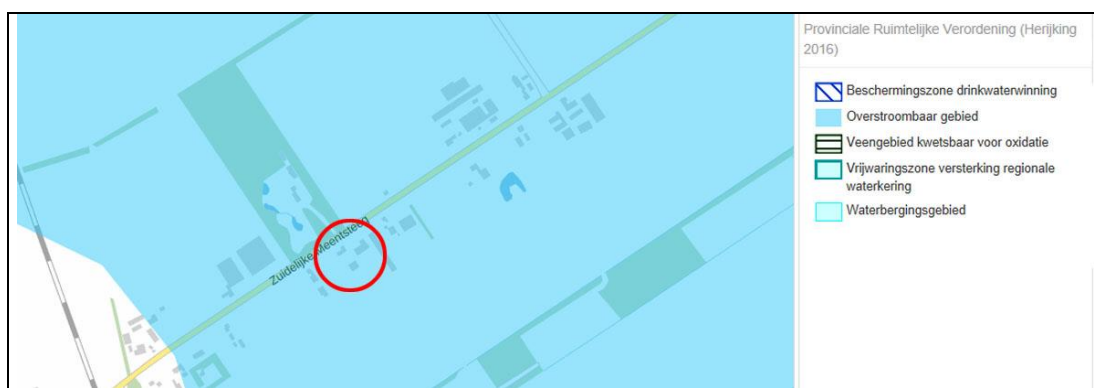
- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1.000 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m<sup>2</sup> tot 4.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m<sup>2</sup> of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkael in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

In totaal wordt op beide percelen 2.515 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Op grond van de PRV mogen derhalve 2 compensatiewoningen worden gebouwd.

Op de kaart Water maakt het plangebied onderdeel uit van het waterbergingsgebied. Op grond van artikel 1.14 van de PRV zijn in het waterbergingsgebied geen ruimtelijke ontwikkelingen

toegestaan die in strijd zijn met de waterbergingsfunctie, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden op basis van bestaande uitbreidingsrechten ter plaatse van al aanwezige functies. Het gaat daarbij om ruimtelijke ontwikkelingen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden die het waterbergend vermogen van het waterbergingsgebied doen verminderen of de waterberging kunnen belemmeren. In ieder geval kan worden gedacht aan verstedelijking, het dempen van watergangen en het ophogen van gronden. Dergelijke ontwikkelingen zijn wel toegestaan indien maatregelen worden getroffen op grond waarvan het waterbergend vermogen en de overstromingsmogelijkheden volledig gehandhaafd blijven. In dat geval is er geen strijd met de waterbergingsfunctie. Door de onderhavige planontwikkeling neemt het verhard oppervlak af. Het waterbergend vermogen neemt derhalve toe.

Afbeelding 8: Fragment kaart Water.



In de toelichting op artikel 3.4 van de PRV is vereist dat voor woningen in het landelijk gebied een maximale inhoudsmaat wordt aangegeven. In de toelichting op dit artikellid is aangegeven dat de maximale inhoudsmaat landschappelijk goed inpasbaar moet zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m<sup>3</sup>.

#### 4.1.3. Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (2011)

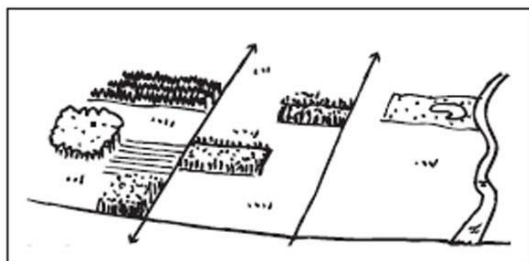
De provincie Utrecht heeft in 2011 een kwaliteitsgids voor Utrechtse Landschappen opgesteld. Hierbij zijn zes deelkaternen opgesteld, waaronder één voor de Gelderse Vallei waarbinnen het plangebied valt. Het katern Gelderse Vallei beschrijft enkele deelgebieden. De Zuidelijk Meentsteeg ligt in het deelgebied "Binnenveld". Het Binnenveld is een overgangslandschap van de besloten Heuvelrug naar een open weidegebied rond de Grift (zie linker kolom in afbeelding 9). Het zicht op de hoge beboste Heuvelrug en de laaggelegen grote open ruimte geeft een sterke oost-westoriëntatie.

Afbeelding 9: Kenmerken (linker kolom) en inrichtingsprincipes (rechter kolom).

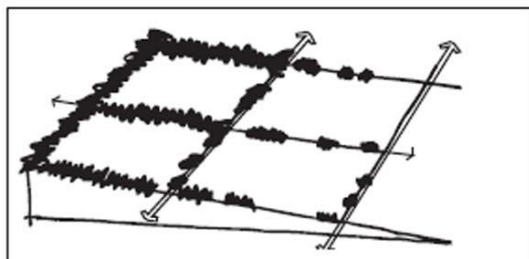
### BINNENVELD



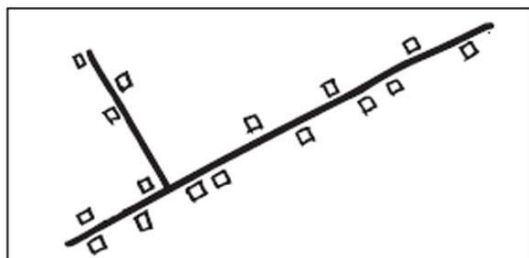
ingekaderde langgerekte ruimten in het westen worden naar oosten toe geheel op



verloop van akkers en weiden in het westen en zuiden naar weiden en hooikand in het lager gelegen oosten

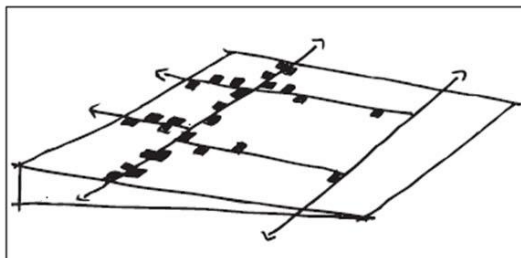


rechte stegen (parallel aan stuwwal) en dwarswegen (haaks) waar hellingafwaarts de wegbeplanting uitdooft



bebouwing op afstand van elkaar in losse, rechte linten

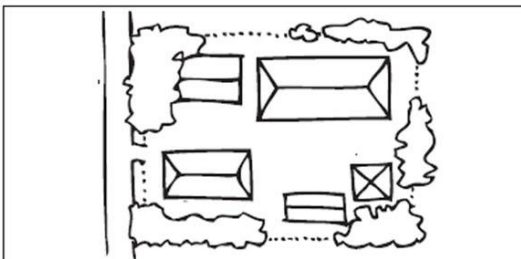
### VERDIEPING DEELGEBIED BINNENVELD



verder de helling af worden bebouwingslinten opener



oude en nieuwere boerderijen met gevarieerde erven en historische gelaagdheid



erf is een samenstelling van bebouwing en opgaande beplanting

De strokenverkaveling ligt haaks op het reliëf, met lange wegen die loodrecht op de verkaveling lopen en parallelle dwarswegen. De vele weg- en kavelrandbeplanting aan de hoge zijde van de helling verdwijnt in afwaartse richting, evenals de in open linten liggende agrarische bebouwing.

Het gemengde landgebruik met weiden, akkers, kwekerijen en bosjes maakt in afwaartse richting van de helling plaats voor nat gras- en hooiland. Het centrale deel van het Binnenveld, aan weerszijden van de Grift en het Valleikanaal, is zeer open. Op de overgang van dit open veld naar de beboste Heuvelrug neemt de verdichting toe. Er is meer bebouwing, meer beplanting en een intensiever landgebruik. In tegenstelling tot de flank aan de Gelderse kant, zijn er hier geen grote bebouwingsconcentraties.

Het landschap van het deelgebied Binnenveld vraagt om het versterken van de overgang van "open" naar "meer besloten" (zie rechter kolom in afbeelding 9). Het landschap vraagt om meer contrast in de verdichting van het landschappelijk raamwerk door:

- 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 stimuleren van nieuwe landgoederen dicht tegen de Heuvelrug, bestaande uit een hoofdgebouw en bijgebouwen of boerderijensembles;
- het behoud van zichtlijnen dwars op de Heuvelrug;
- het behoud van het zicht over de velden.

De geleidelijke overgang van het laaggelegen, natte open veld naar de hoge droge gronden van de beboste Heuvelrug zorgt voor een grote diversiteit. Houtsingels en bomenrijen nemen toe en glooiende akkers 'kruipen' het bos in. De strokenverkaveling met veel variatie in kavelgrootten en lengte-breedte verhoudingen, geeft het Binnenveld een kleinschalig karakter. Erven liggen langs open linten parallel of haaks op de helling. Vergezichten gaan met de helling mee, naar het open veld en de beboste Heuvelrug.

#### *Conclusie*

De uitgangspunten voor de onderhavige planontwikkeling passen binnen de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

## **4.2. Gemeentelijk beleid**

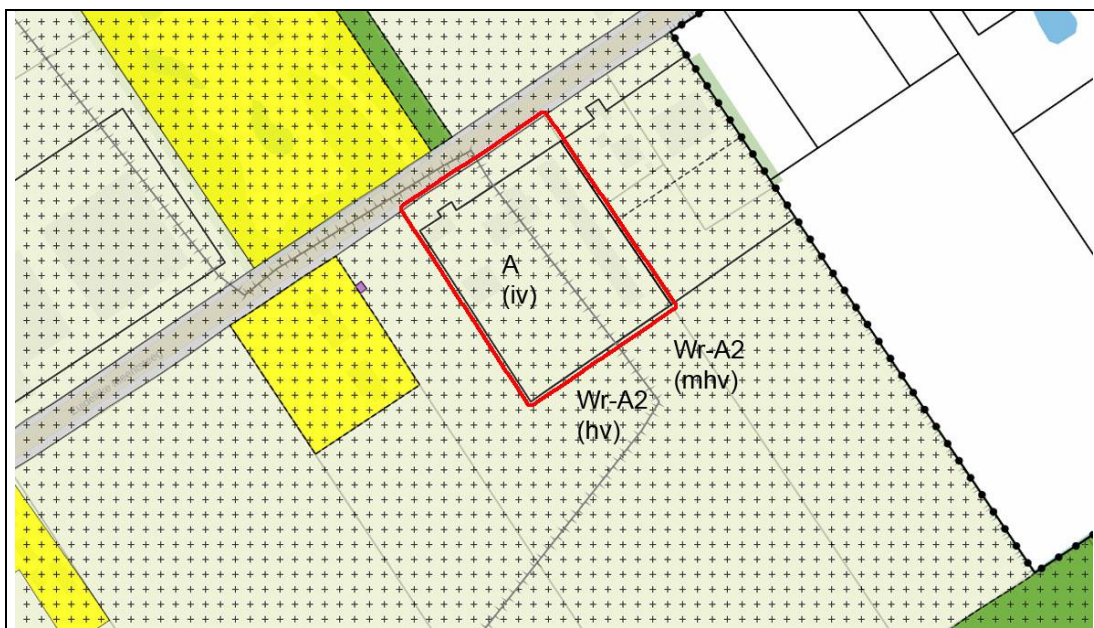
### **4.2.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010**

Zowel het plangebied aan de Zuidelijke Meentsteeg als dat aan de Cuneraweg liggen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010, partiële herziening 2012" van de gemeente Rhenen en hebben de bestemming "Agrarisch". Ter plaatse van beide bouwvlakken is de aanduiding 'intensieve veehouderij' aangegeven.

Beide bouwvlakken hebben eveneens de dubbelbestemming "Waarde –Archeologie 2". De westelijke helft van het perceel Zuidelijke Meentsteeg 14a en het perceel aan de Cuneraweg 186 hebben de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde hoog'. Hiervoor geldt een on-

derzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. Voor de oostelijke helft is de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde middelhoog' op de verbeelding aangegeven. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

Afbeelding 10: Fragment verbeelding Zuidelijke Meentsteeg 14a.



Afbeelding 11: Fragment verbeelding Cuneraaweg 186.



Beide plangebieden ligt binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. In gebieden met deze aanduiding hebben agrarische bedrijven diverse mogelijkheden om hun bedrijfsactiviteiten aan te passen.

#### **4.2.2. Beeldkwaliteitsplan Binnenveld**

De gemeente Rhenen heeft in samenwerking met de gemeenten Ede, Wageningen en Veenendaal in 2010 het beeldkwaliteitsplan Binnenveld opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan richt zich op de ruimtelijke kwaliteit van alle nieuwe bebouwing én landschappelijke inpassing als handvat naast of aanvullend op de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is dus vooral bedoeld als begeleiding van bouwaanvragen op de erven in het Binnenveld. Het moet leiden tot een betere landschappelijke inpassing van ontwikkelingen op de verschillende bebouwde erven in het Binnenveld.

Het Binnenveld heeft landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten die gekoesterd moeten worden. Het Binnenveld herbergt op een relatief kleine oppervlakte een grote diversiteit aan landschapstypen. Kenmerkend is de open ruimte, de Grift in het midden, de hoge randen van de stuwwallen en de differentiatie in zes herkenbare cultuurhistorische landschappen. Per deelgebied zijn richtlijnen opgenomen op drie verschillende schaalniveaus: het landschap, het erf en de bebouwing. Op basis van de richtlijnen moet per geval een maatwerk oplossing worden gevonden voor de betreffende ontwikkeling op die locatie.

Het plangebied aan de Zuidelijke Meentsteeg van dit bestemmingsplan ligt binnen het deelgebied Het Kampenlandschap 'De Kampen'. In tegenstelling tot een traditioneel kampenlandschap kenmerkt dit kampenlandschap zich door strookvormige kavelvormen, in plaats van grillige kavelvormen. Deze strokenverkaveling is de resultante van een vrij hoog grondwaterpeil. De Utrechtse Heuvelrug kent een steil hoogtereverloop, waardoor het grondwaterpeil in dit kampenlandschap dicht op het maaiveld ligt. De ontgonnen percelen hebben een duidelijke oost-west richting, hetgeen vroeger nog sterker waarneembaar was door lijnen van beplantingen (houtwallen en houtsingels). De strokenstructuur is nog grotendeels aanwezig, echter de beplantingen zijn sterk in verval geraakt. De erven die oorspronkelijk verbonden waren met landschappelijke structuren hebben zich aan het lint uitgebreid en zijn zodoende beeldbepalender geworden. De bouwrichting van de uitbreidingen varieert sterk, waardoor er geen nadruk wordt gelegd op de strokeverkaveling van het gebied. De erven zijn sterker gekoppeld aan het (bebouwings)lint dan aan landschappelijke structuren. De kleinschaligheid van het gebied staat onder druk, doordat beplantingen in verval raken en de erven het contact met het landschap dreigen te verliezen.

Door de jaren heen zijn er veel landschappelijke structuren van het kampenlandschap verloren gegaan. Met name bospercelen en houtwallen hebben moeten wijken. Dit is tevens ten koste gegaan van de kenmerkende kleinschaligheid. Perceelsbeplantingen zijn zeer karakteristiek voor het kampenlandschap. De beplantingen accentueerden de dieptewerking van de strokenverkaveling, door het afbakenen van smalle open percelen. Van de ooit zo kenmerkende diepe 'kamers', is slechts nog een klein deel intact. Als gevolg zijn de erven beeldbepalender gewor-

den. Om de kleinschaligheid van het gebied te beschermen, dient de betekenis van de bebouwing af te nemen en het landschappelijk raamwerk versterkt te worden. Voor dit kampenlandschap geldt dat de oost-west richting leidend is. Om deze richting te versterken en het kleinschalige karakter te behouden/te versterken, dient er meer randbeplanting op de perceels- en erfscheidingen gerealiseerd te worden. De erven aan de oost-west lopende wegen dienen niet naar achteren uit te breiden. Een ontwikkeling in de diepte zou een verzwakking van de strokenverkaveling betekenen. Ontwikkeling van de erven dient beperkt te blijven tot aan de achtergrens van het perceel (dus niet over het perceel heen) en bij voorkeur gerelateerd te blijven aan de weg (in de breedte). Hierbij ontstaat wel het risico van de vorming van aaneengesloten erven. Deze dienen dan ook visueel gescheiden te blijven door begeleidende beplantingen op de erfscheidingen.

Bij functieverandering gelden de volgende uitgangspunten:

- kleinschaligheid  
Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap door aanplant van lineaire beplantingen op erfscheidingen. Het erf dient weer gekoppeld te zijn aan een landschappelijke structuur en niet kaal in het landschap te liggen.
- erfbeplanting  
Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen voor het versterken van de kleinschaligheid van het landschap. Bij voorkeur vormgeven als houtwal/-singel en/of eikengaard.
- beplantingssoorten  
Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld: Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar. Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld: Kastanje, Linde, Notenboom (monumentale bomen), Eik (eikengaard), Haagbeuk (haag).

Bij de stedenbouwkundige opzet van het perceel is rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten.

## **5. Milieu- en overige aspecten**

### **5.1. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied aan de Zuidelijke Meentsteeg 2 woningen worden toegevoegd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het Wet luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

In aanvulling hierop blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 dat de luchtkwaliteit in het buitengebied van Rhenen als relatief goed kan worden gekwalificeerd vanwege de afwezigheid van wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit in de nabijheid van het plangebied. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan de concentraties van de luchtkwaliteitrelevante stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in kaart te brengen.

### **5.2. Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten.

De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU<sub>E</sub>). Rhenen ligt op basis van bijlage 1 van de Meststoffenwet in concentratiegebied 1. De door de wet vastgestelde geurnormen voor concentratiegebieden zijn 3,0 OU<sub>E</sub> /m<sup>3</sup> meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 14,0 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen binnen bepaalde grenzen van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd met een ruimtelijke visie. In deze ruimtelijke visie moet een relatie worden gelegd met de bestaande en toekomstige geurbelasting.

Er moet ten opzichte van andere emissiepunten van veehouderijen een minimum (vaste) afstand worden aangehouden van 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom tot gevoelige objecten. Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de

bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Omdat de nieuw te bouwen woningen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling worden gebouwd, worden de nieuwe woningen aan de Zuidelijke Meentsteeg in het kader van geurhinder opgevat als woningen buiten de bebouwde kom.

Op grond van artikel 14, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor de nieuw te bouwen woningen een afwijkend toetsingskader. Lid 2 van artikel 14 Wgv bepaalt dat de afstand, tussen de aanwezige veehouderijen en de nieuwe woningen op het perceel Zuidelijke Meentsteeg 14a, die op of na 19 maart 2000 is gebouwd, ten minste 50 meter bedraagt indien de woning (nieuwe woningen Zuidelijke Meentsteeg 14a) buiten de bebouwde kom zijn gelegen. Deze afstand wordt gemeten van gevel tot gevel. Aan deze afstandsnorm wordt voldaan. Daarnaast geldt de voorwaarde dat de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij (Zuidelijke Meentsteeg 14a) geheel of gedeeltelijk moeten worden gesloopt. Ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

Uit een geurberekening<sup>2</sup> blijkt dat de voorgrondbelasting op de voorste woning als gevolg van de intensieve veehouderij aan de Zuidelijke Meentsteeg 17/19 4,1 OU<sub>E</sub> /m<sup>3</sup> bedraagt en op de achterste woning 3,4 OU<sub>E</sub> /m<sup>3</sup>. De voorgrondbelasting ligt derhalve ruimschoots onder de geurnorm van 14,0 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>.

Voor het onderzoek zijn alle (relevante) veehouderijen binnen een straal van 1 kilometer meegenomen. Met "V-Stacks Gebied" zijn verspreidingsberekeningen uitgevoerd om de geurbelasting van de aanwezige veehouderijen op de nieuw te bouwen woningen te kwantificeren.

Op basis van de berekende achtergrondbelasting vanuit drie (intensieve) veehouderijen binnen een straal van 1 kilometer (maximaal 6,159 OU<sub>E</sub> /m<sup>3</sup>) op de hoekpunten van de te realiseren woningen kan de achtergrondbelasting, aangezien deze ruimschoots voldoet aan de wettelijke norm en geclassificeerd worden als acceptabel. Hierdoor is in de omgeving van de te realiseren woningen aan de Zuidelijke Meentsteeg 14a een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Als gevolg van de bedrijfsbeëindiging verdwijnt de geurcirkel, die nu rond het agrarisch bedrijf aan de Zuidelijke Meentsteeg aanwezig is.

---

<sup>2</sup> G&O Consult, Cumulatief geuronderzoek voor een bestemmingsplanwijziging aan de Zuidelijke Meentsteeg 14a te Rhenen, 2733go0117 v1 definitief, Sint Anthonis, 25 september 2017

Het perceel Zuidelijke Meentsteeg 16 heeft een agrarische bestemming. Hier is echter een boomkwekerij aanwezig. Dit bedrijf heeft geen geurcirkel en daarom is voor dit bedrijf geen geurhinderonderzoek noodzakelijk.

### 5.3. Akoestisch onderzoek

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Aangezien voor de Zuidelijke Meentsteeg een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur geldt, is op grond van de Wgh akoestisch onderzoek noodzakelijk. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied en hebben een geluidzone van 250 meter. De nieuwe woningen ligt in de geluidzone van de Zuidelijke Meentsteeg. Voor de nieuwbouw woningen mag de geluidsbelasting van de gevel vanwege de weg, ten hoogste 48 dB bedragen (artikel 82, lid 1 Wgh).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is  $L_{den}=53$  dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woningen aan de Zuidelijke Meentsteeg en de Cuneraweg) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor deze woningen in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

Voor beide nieuwe woningen aan de Zuidelijke Meentsteeg is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De verkeersgegevens zijn daarvoor ontleend aan het bestemmingsplan Zuidelijke Meentsteeg 16a. Daaruit blijkt dat in 2008 de verkeersintensiteit 3.600 motorvoertuigen per etmaal bedroeg. In verband met de autonome groei van het verkeer is rekening gehouden met een toename van de intensiteit van 1% per jaar tot het maatgevend peiljaar 2027. De etmaalintensiteit bedraagt dan 4.349 motorvoertuigen/etmaal. Voor het akoestisch onderzoek is uitgegaan van 90% personenauto's, 7% middelzwaar vrachtverkeer en 3% zwaar vrachtverkeer. Het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB).

Afbeelding 12: Akoestisch onderzoek.

| Verkeersgegevens:                                       |                        |       |  | Dag:  | Avond: | Nacht: | Verkeersgegevens:                                       |                        |       |  | Dag:  | Avond: | Nacht: |
|---------------------------------------------------------|------------------------|-------|--|-------|--------|--------|---------------------------------------------------------|------------------------|-------|--|-------|--------|--------|
| Personenwagens per uur                                  |                        | 264.5 |  | 115.1 |        | 23.5   | Personenwagens per uur                                  |                        | 264.5 |  | 115.1 |        | 23.5   |
| Snelheid personenwagens                                 |                        | 60    |  | 60    |        | 60     | Snelheid personenwagens                                 |                        | 60    |  | 60    |        | 60     |
| Lichte vrachtwagens per uur                             |                        | 20.6  |  | 9.0   |        | 1.8    | Lichte vrachtwagens per uur                             |                        | 20.6  |  | 9.0   |        | 1.8    |
| Zware vrachtwagens per uur                              |                        | 8.8   |  | 3.8   |        | 13.4   | Zware vrachtwagens per uur                              |                        | 8.8   |  | 3.8   |        | 13.4   |
| Snelheid zwaar verkeer                                  |                        | 60    |  | 60    |        | 60     | Snelheid zwaar verkeer                                  |                        | 60    |  | 60    |        | 60     |
| Wegdektype                                              | DAB 11/16 (referentie) |       |  |       |        |        | Wegdektype                                              | DAB 11/16 (referentie) |       |  |       |        |        |
| <b>Omgevingskenmerken:</b>                              |                        |       |  |       |        |        | <b>Omgevingskenmerken:</b>                              |                        |       |  |       |        |        |
| Hoogte weg                                              |                        |       |  |       |        | 0      | Hoogte weg                                              |                        |       |  |       |        | 0      |
| Horizontale afstand tot midden van weg                  |                        |       |  |       |        | 27     | Horizontale afstand tot midden van weg                  |                        |       |  |       |        | 74     |
| Hoogte van waarnemer                                    |                        |       |  |       |        | 5      | Hoogte van waarnemer                                    |                        |       |  |       |        | 5      |
| Zichthoek (127 graden = volledig)                       |                        |       |  |       |        | 127    | Zichthoek (127 graden = volledig)                       |                        |       |  |       |        | 127    |
| Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)         |                        |       |  |       |        | 0.9    | Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)         |                        |       |  |       |        | 0.9    |
| Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig) |                        |       |  |       |        | 0      | Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig) |                        |       |  |       |        | 0      |
| Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde            |                        |       |  |       |        | 0      | Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde            |                        |       |  |       |        | 0      |
| Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)         |                        |       |  |       |        | 0      | Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)         |                        |       |  |       |        | 0      |
| Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)                |                        |       |  |       |        | 0      | Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)                |                        |       |  |       |        | 0      |
| Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)            |                        |       |  |       |        | 0      | Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)            |                        |       |  |       |        | 0      |
| Afstand tot drempel (0=geen drempel)                    |                        |       |  |       |        | 0      | Afstand tot drempel (0=geen drempel)                    |                        |       |  |       |        | 0      |
| <b>Resultaten:</b>                                      |                        |       |  |       |        |        | <b>Resultaten:</b>                                      |                        |       |  |       |        |        |
| Berekende geluidniveau in <b>Letm</b> :                 |                        |       |  |       |        | 60.951 | Berekende geluidniveau in <b>Letm</b> :                 |                        |       |  |       |        | 54.863 |
| Berekende geluidniveau in <b>Lden</b> :                 |                        |       |  |       |        | 58.49  | Berekende geluidniveau in <b>Lden</b> :                 |                        |       |  |       |        | 52.401 |
| Berekende geluidniveau in <b>Lnight</b> :               |                        |       |  |       |        | 50.951 | Berekende geluidniveau in <b>Lnight</b> :               |                        |       |  |       |        | 44.863 |

Uit een berekening met standaardrekenmethode I blijkt dat de geluidsbelasting op de naar de weg gekeerde gevel van de woning die het dichtst bij de weg is geprojecteerd 58,5 dB exclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. Deze waarde mag op grond van artikel 1.3, sub a van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 worden afgerond naar 58 dB. In dat artikel is bepaald dat de door berekening of meting bepaalde waarde van de geluidsbelasting wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het even getal.

Inclusief aftrek bedraagt de gevelbelasting  $L_{den}$  53 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve overschreden. Mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren zijn het verminderen van de hoeveelheid verkeer, het aanbrengen van geluidreducerend asfalt, het vergroten van de afstand tot de weg of realiseren van afscherming. De aanvrager heeft geen invloed op de verkeersintensiteit. Het aanbrengen van een ander asfalttype is geen optie bij de bouw van één woning. Een scherm moet gezien de afstand weg-woning een aanzienlijke hoogte hebben en is daarmee vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ook geen optie. De woning is al verder van de weg geprojecteerd. Het verder opschuiven van de woning is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst en gelet op de spuitzone (zie paragraaf 5.9) niet aanvaardbaar. Derhalve dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

#### 5.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen-

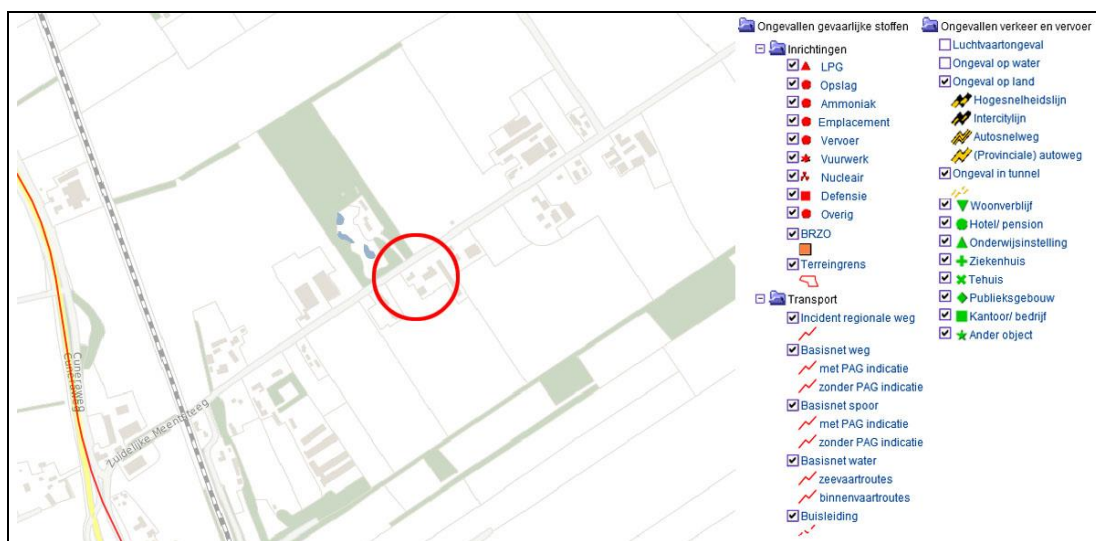
de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en gevoelige objecten wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart.



In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De Zuidelijke Meentsteeg ligt niet binnen de invloedssfeer van routes gevaarlijke stoffen, industriële activiteiten of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

## 5.5. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd, dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat op of nabij de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarom is de locatie als "onverdacht" aangemerkt ten aanzien van bodemverontreiniging. De locatie is als niet-asbestverdacht aangemerkt.

Bij zintuiglijk onderzoek is in de toplaag (0,0-0,3 m-mv) rondom de stallen een lichte tot sterke puinbimenging aangetroffen. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat in de bovengrond, na uitsplitsing van één bovengrondmengmonsters, ter plaatse van één boring een sterk verhoogd gehalte aangetroffen voor PCB's. In de boringen vier andere is maximaal een licht verhoogd gehalte aangetroffen. In de twee bovengrondmengmonsters is naast PCB's een licht verhoogd gehalte aangetroffen voor zink en lood. In de bovengrond van het weiland is een licht verhoogd gehalte aangetroffen voor PCB's.

Ter plaatse van de boring met een sterk verhoogd gehalte aan PCB's is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd waarbij de sterke verontreiniging met PCB horizontaal en verticaal is afgeperkt. De PCB-verontreiniging is niet aangetroffen in de afperkende horizontale boringen. Ter plaatse van deze boring is nog wel in de zintuiglijk schone ondergrond (boring 20; 0,4-0,8 m-mv) een matige verhoging voor PCB aangetroffen. Aangezien de verontreiniging plaatselijk is, wordt ingeschat dat de hoeveelheid sterk verontreinigde grond maximaal 14 m<sup>3</sup> grond betreft. De plaatselijke matig tot sterke verhoging voor PCB is mogelijk te relateren aan brandplekken, het morsen van transformatorolie of kabels die verbrand kunnen zijn op de locatie in het verleden. De veldwerker heeft hiervoor echter geen aanwijzingen gevonden op de locatie.

---

<sup>3</sup> Arnicon Groep, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de Zuidelijke Meentsteeg 14a in Rhenen, Rapport H16-104-O, Amersfoort, 29 september 2016

Voor het overige zijn in de onderzochte grond- en grondwatermonsters geen verhoogde gehalten aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese 'onverdacht' voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen. De plaatselijk sterke verontreiniging met PCB betreft derhalve een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging. Hiervoor geldt geen saneringsplicht. De locatie wordt met uitzondering van dat deel van de locatie waar de PCB-verontreiniging is aangetroffen, geschikt geacht voor de beoogde bestemming.

Indien ter plaatse van de boring met de sterk verontreinigde bovengrond met PCB, grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een plan van aanpak te worden opgesteld dat goedgekeurd dient te worden door de gemeente Rhenen. Weliswaar geldt geen saneringsplicht, maar eventuele afvoer van grond dient plaats te vinden conform de regelgeving in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie her te gebruiken. Voor hergebruik als bodem binnen de locatie is het Besluit bodemkwaliteit niet van toepassing.

## 5.6. Natuur

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is voor beide locaties een ecologisch onderzoek<sup>4,5</sup> uitgevoerd, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

### *Gebiedsbescherming*

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

---

<sup>4</sup> Blom Ecologie B.V., Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Zuidelijke Meentsteeg 14a te Rhenen, BE/2016/379/r, Waardenburg, 1 maart 2017

<sup>5</sup> Blom Ecologie B.V., Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Cuneraweg 186 te Rhenen, BE/2017/290/r, Waardenburg, 7 juli 2017

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

Beide planlocaties maken geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied bij de locatie Cuneraweg is de Rijntakken op 2,7 kilometer. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied bij de locatie Zuidelijke Meentsteeg is het Binnenveld. De afstand tussen het plangebied en het Binnenveld bedraagt ruim 2 kilometer. Het Binnenveld bestaat uit grondwaterafhankelijke natuur in de vorm van natte en vochtige schraallanden. De ontwikkeling leidt niet tot een verkeersaantrekkende werking. De sloop van de schuren op beide locaties alsmede de realisatie van de nieuwe woning leidt tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal er echter sprake zijn van een relatief lage uitstoot (hoogrendement stookinstallatie). Bovendien is er sprake van een afname van de stikstofdepositie als gevolg van de beëindiging van de intensieve veehouderij, hebben de plannen voor woningbouw aan de Zuidelijke Meentsteeg geen gevolgen voor dit natuurgebied. Een eventuele toename in stikstofdepositie had een effect kunnen sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter de ervaring leert dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring enzovoort) geldt dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is.

De planlocaties Zuidelijke Meentsteeg en Cuneraweg liggen respectievelijk op een afstand van 870 en 600 meter tot het Natuurnetwerk Nederland. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

#### *Soortenbescherming*

In het plangebied aan de Cuneraweg of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën en zoogdieren. Op de planlocatie zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig. In het plangebied aan de Zuidelijke Meentsteeg of de directe omgeving daarvan komen wel beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor.

In het recente verleden zijn steenuilen in de directe omgeving van het plangebied aan de Zuidelijke Meentsteeg aangetroffen. Bij het oriënterend onderzoek zijn echter geen sporen of aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van een steenuilennest. Het gebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van steenuilen die in de omgeving een nestlocatie

hebben. De beoogde ingrepen hebben geen negatief effect op de geschiktheid van het gebied voor de steenuil.

Beide plangebieden hebben aannemelijk geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Gedurende de ontwikkeling aan de Zuidelijke Meentsteeg kan geschikt habitat ontstaan voor de rugstreeppad die overigens in zeer lage dichtheden voorkomt in de directe omgeving. De planlocatie is geschikt als leefgebied (zonder specifieke functie) voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels.

#### *Uitvoerbaarheid*

De sloopwerkzaamheden aan de Cuneraweg leiden niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. De sloop van de bestaande opstallen en de realisatie van een woning aan de Zuidelijke Meentsteeg leidt evenmin tot de aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad (alleen Zuidelijke Meentsteeg) en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, artikel 3.10) en hun algemene leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

#### *Conclusie*

Het saneren van de bedrijfsbebouwing aan de Cuneraweg 186 en de sloop van agrarische opstallen en de realisatie van woningbouw aan de Zuidelijke Meentsteeg 14a te Rhenen is uitvoerbaar conform het bepaalde Wro (artikel 3.1.6 Bro).

## **5.7. Water**

### *Algemeen*

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Wijzigingen in de omvang van het verharde oppervlak, leiden tot wijzigingen in de afwatering van oppervlaktewater. Als gevolg van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Zuidelijke Meentsteeg en het verwijderen van verharding vermindert het verharde oppervlak op dat perceel met ruim 1.000 m<sup>2</sup>. Ook aan de Cuneraweg wordt meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing en oppervlakte verharding geamoveerd.

Op 14 februari 2017 is voor het perceel aan de Zuidelijke Meentsteeg de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

#### *Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

#### *Schoon houden - scheiden - schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

#### *Proces*

In het kader van de planontwikkeling is op 14 februari 2017 de digitale watertoets<sup>6</sup> ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) doorlopen. Daarin wordt geconstateerd dat er geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen liggen of gebieden 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.

---

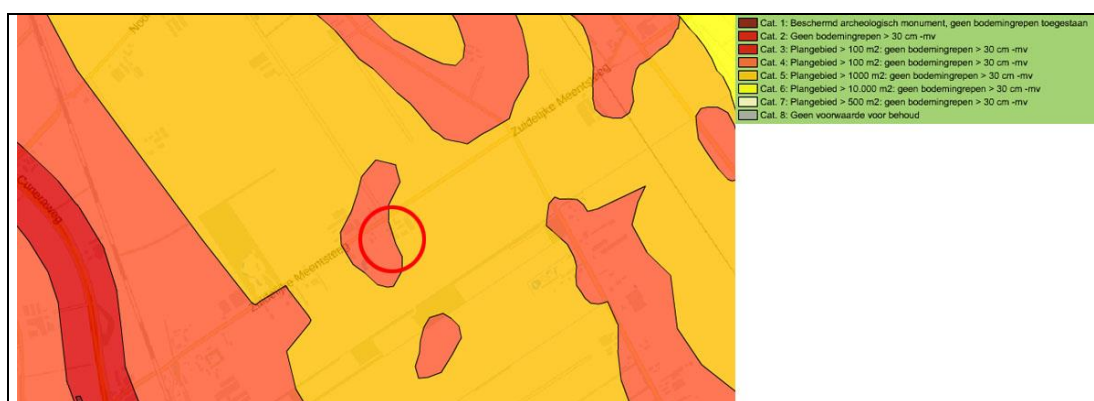
<sup>6</sup> Waterschap Vallei en Veluwe, Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure) Zuidelijke Meentsteeg 14a, 20170214-10-14626, Apeldoorn, 14 februari 2017

## 5.8. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Rhenen ligt het oostelijk perceelsgedeelte aan de Zuidelijke Meentsteeg in een zone met beleids categorie 5 (afbeelding 14: okergeel). Dit zijn gebieden met een middelhoge verwachte dichtheid aan archeologische resten. Het westelijk perceelsgedeelte ligt in een zone met een beleids categorie 4 (afbeelding 14: zalmroze). Op grond daarvan is voor het westelijk perceelsgedeelte archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen vanaf 100 m<sup>2</sup> en 30 cm diepte. Derhalve is voor de Zuidelijke Meentsteeg archeologisch bureau- en booronderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd. Voor de Cuneraweg is geen onderzoek noodzakelijk omdat hier geen nieuwbouw zal plaatsvinden.

Afbeelding 14: Fragment archeologische beleidskaart.



Op basis van het booronderzoek is vastgesteld dat de bodem in het plangebied bestaat uit dekzand afgedekt door een enkeerdgrond. Tijdens het booronderzoek is echter geconcludeerd dat de oorspronkelijke podzolbodem niet bewaard is gebleven. De bodem in het plangebied lijkt verstoord tot in de C-horizont van het dekzand. Het bovenliggende esdek is eveneens grotendeels verstoord met daarin opgenomen een deel van het onderliggende dekzand. Aangezien de bodem in het plangebied verstoord is tot in de C-horizont van het dekzand worden in het plangebied geen archeologische resten meer verwacht uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd. Tijdens het veldonderzoek zijn dan ook geen kansrijke archeologische zones waargenomen.

<sup>7</sup> Salisbury Archeologie b.v., Zuidelijke Meentsteeg 14a te Een bureau- en verkennend booronderzoek (IVO-O), Rapport 17.117, Versie 1.2 definitief, Assen, 6 november 2017

Op basis van de resultaten van het zowel het bureau- als veldonderzoek, kan worden geconcludeerd dat de middelhoge en hoge verwachting van het plangebied naar beneden kan worden bijgesteld. De kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats in het plangebied, wordt klein ingeschat omdat de bodem verstoord is tot in de C-horizont van het dekzand. Met het oog op voorgaande planontwikkeling wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen.

In verband daarmee is de archeologische dubbelbestemming voor het plandeel aan de Zuidelijke Meentsteeg uit het vigerende bestemmingsplan niet meer in het onderhavige plan opgenomen.

Indien er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

## **5.9. Milieuzonering**

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen miliehinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de nabije omgeving van het perceel Zuidelijke Meentsteeg 14a is op nummer 16 een boomkwekerij aanwezig. Om te bepalen of er ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient naast de aan te houden richtafstand op basis van de handreiking bedrijven en milieuzonering, rekening gehouden te worden met de mogelijkheid tot

het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Daarnaast moet de boomkweker niet beperkt worden in zijn bedrijfsvoering. Derhalve is onderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd naar de noodzakelijke spuit-vrije zone met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen.

Concluderend kan gesteld worden dat in beginsel een afstand van 20 meter vanaf de aanduiding 'intensieve kwekerij' een 'veilige afstand' is. In dat geval is er geen sprake van overschrijding van het maximale blootstellingseindpunt bij de toepassing van het meest toxische middel (Captan) met toepassing van de standaard spuitmethoden (niet driftreducerende spuitdoppen en worst case scenario) en zonder windhagen.

Vanaf 1 november 2017 dient er op basis van wijzigingen in het Activiteitenbesluit milieubeheer voor agrarische percelen met alle open teelten voor het gehele agrarische perceel een driftreductie van tenminste 75% te worden bereikt. De 'veilige afstand' van 20 meter wordt hierdoor beduidend minder.

Daarnaast wordt de driftreductie aanzienlijk gereduceerd door een dichte haag tussen het woonperceel en het perceel waarop bometeelt mogelijk is. De driftreducties variëren tussen 80% en 98%. Deze aanleggen en in stand houden van deze haag is in het onderhavige bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd.

Ten slot kan vermeld worden dat drift van gewasbeschermingsmiddelen wordt versterkt door de wind. In Nederland is de overheersende windrichting zuid-west. De nieuw te bouwen woning staat ten noordwesten van het perceel met de aanduiding 'intensieve kwekerij'. De spuitvloeistof zal dus veelal niet in de richting van de nieuw te bouwen woning waaien.

Bij het gebruik van een dichte haag, met het oog op de wijziging in het Activiteitenbesluit en de heersende windrichting ter plaatse wordt de kans vrijwel nihil geacht dat er drift in ter plaatse van, dan wel in de tuin van de woning terecht komt. Er is in dat geval sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning met tuin.

Concluderend kan gesteld worden dat de kans op gezondheidsschade ter plaatse van de woning en in de tuin van de woning, door de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op het naast gelegen perceel nihil is.

In de omgeving van het plangebied aan de Zuidelijke Meentsteeg zijn diverse veehouderijen gevestigd. De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geeft indicatieve afstanden om aan te houden tussen een gevoelig object en een (veehouderij)bedrijf. Voor veehouderijbedrijven is geurhinder de bepalende factor. Doorgaans volgen uit de hiervoor genoemde regelgeving situatiespecifieke afstanden die daarom prevaleren boven de indicatieve afstanden uit de VNG-

---

<sup>8</sup> Rentmeesterskantoor Noordanus & Partners BV, Spuitvrije zone gewasbeschermingsmiddelen Zuidelijke Meentsteeg 14a te Rhenen, 17-HET-0711, Heteren, 22 september 2017

brochure. Uit paragraaf 5.2 blijkt dat aan de afstandsnormering uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan.

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Cuneraweg heeft geen effect op omliggende bedrijven, omdat het beschermingsniveau niet wijzigt. De agrarische bedrijfswoning blijft voor omliggende bedrijven een gevoelig object.

#### 5.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

## **6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Algemeen**

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het (geconsolideerde) bestemmingsplan Buitengebied. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen de bovengenoemde standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zo veel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Rhenen.

Het digitale bestemmingsplan is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge (papieren) verbeelding formeel niet meer en is het digitale bestand bepalend. In verband met het dagelijks gebruik worden nog wel analoge kaarten gebruikt. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat twee kaartbladen. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast. In de regels is een afwegingskader geformuleerd voor onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij de omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

### **6.2. De regels**

De regels van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

#### ▪ Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In artikel 1 van de Inleidende regels zijn de begrippen beschreven. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

#### ▪ Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels enkelbestemmingen

Het huidige agrarisch bouwvlak aan de Zuidelijke Meentsteeg 14a wordt geschrapt. Zowel de bestaande woning als de nieuwe woningen krijgen de bestemming "Wonen". De gronden aan de achterzijde van het perceel die niet tot de woonerven behoren, behouden weliswaar de bestemming "Agrarisch", maar het agrarisch bouwvlak is van de verbeelding verwijderd. Op deze gronden zijn geen gebouwen, maar alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Het bestaande aanlegvergunningstelsel voor de vigerende agrarische bestemming is in deze bestemming gehandhaafd.

Het perceel aan de Cuneraweg 186 krijgt in zijn geheel de bestemming "Wonen". De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De woningen hebben een inhoud van maximaal 600 m<sup>3</sup>. Indien woningen energieneutraal en gasloos worden gebouwd, is een woninginhoud van 800 m<sup>3</sup> toegestaan. De instandhouding van hiervan is door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Voor de zuidelijke woning aan de Zuidelijke Meentsteeg is een aanduidingsvlak aangegeven waar geen bijgebouwen mogen worden gesitueerd om de zichtlijn naar het achterliggende open gebied zoveel mogelijk open te houden. Voor deze woning is tevens een gevellijn op de verbeelding aangegeven zodat duidelijk is waar het achtererfgebied van deze woning ligt.

In de bestemming "Wonen" zijn verder voorwaardelijke verplichtingen opgenomen met het oog op de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op beide percelen, de landschapelijke inpassing en met de driftreductie.

#### ▪ Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels dubbelbestemmingen

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010, partiële herziening 2012" hebben de gronden een archeologische dubbelbestemming, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een hoge en een middelhoge verwachtingswaarde. Deze dubbelbestemming is in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, ten behoeve van de bescherming van deze waarden. Bij de bouwregels staat aangegeven, dat op deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Uitzondering hierop vormen vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken met eenzelfde oppervlakte en bodemingrepen van minder dan 30 cm onder bestaand maaiveld. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde gelden verschillende oppervlaktes waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. Op basis van een uit te voeren archeologisch onderzoek kan door middel omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels.

#### ▪ Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 6) opgenomen, waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. De algemene bouwregels in artikel 7 bevatten regels over bestaande bebouwing en over ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen wordt beperkt tot de woningen tot een 3 meter diepte. Met de bepaling over bestaande

bebouwing wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om bijbehorende bouwwerken ten behoeve van (zelfstandige) bewoning te gebruiken en voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van windturbines/windmolens en zendmasten/antennemasten.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op een aantal ondergeschikte afwijkingen. In artikel 10, de overige regels is de procedure nadere eisen vastgelegd en is bepaald dat bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen, de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, is bedoeld.

- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in artikel 11 Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1. Financiële consequenties ten gevolge van beëindiging bedrijf**

Het amoveren van alle stallen en schuren heeft ten gevolge dat er in beide delen van het plan-gebied geen bedrijfsvoering meer mogelijk is met alle financiële gevolgen van dien. In totaal worden op beide locaties bedrijfsbebouwing geamoveerd met een totaaloppervlak van 2.515 m<sup>2</sup>. Tevens wordt de oppervlakteverharding verwijderd. Deze beëindiging van de bedrijfsvoering en het amoveren van alle stallen en schuren, betekent dat er geen arbeidsinkomen meer kan worden gehaald uit beide bedrijven. Tevens wordt de milieuvergunning ingeleverd, waardoor beide bedrijven niet meer kunnen worden voortgezet als agrarisch bedrijf en dientengevolge er ook geen andere agrarische activiteiten meer kunnen/mogen worden uitgevoerd. Dit veroorzaakt een waardeverlies van de grond. De bouw van twee woningen is derhalve uit economisch oogpunt noodzakelijk voor de bedrijfsbeëindiging.

De gemeente Rhenen zal met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, waarin afspraken worden vastgelegd in verband met het verhaal van planschade en voor de kosten voor het in behandeling nemen van de bestemmingsplanherziening.

### **7.2. Wettelijk vooroverleg**

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het (voor)ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Utrecht, het Waterschap Vallei en Veluwe, de Gasunie en de Veiligheidsregio Utrecht. Alleen de provincie heeft een inhoudelijke reactie gegeven. De overige instanties hebben aangegeven dat zijn geen opmerkingen hadden. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Utrecht is de verkaveling voor de Zuidelijke Meentsteeg aangepast, hetgeen ook heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zowel in de toelichting, regels en verbeelding is deze nieuwe verkaveling verwerkt.

### **7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan zal op de in de gemeente Rhenen gebruikelijke wijze in procedure worden gebracht.