

**Bestemmingsplan Zuidelijke Meentsteeg
16 A, Rhenen**



ONHERROEPELIJK



BügelHajema
Plek voor ideeën

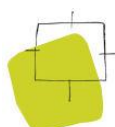
**Bestemmingsplan Zuidelijke Meentsteeg
16 A, Rhenen**

O N H E R R O E P E L I J K

Inhoud

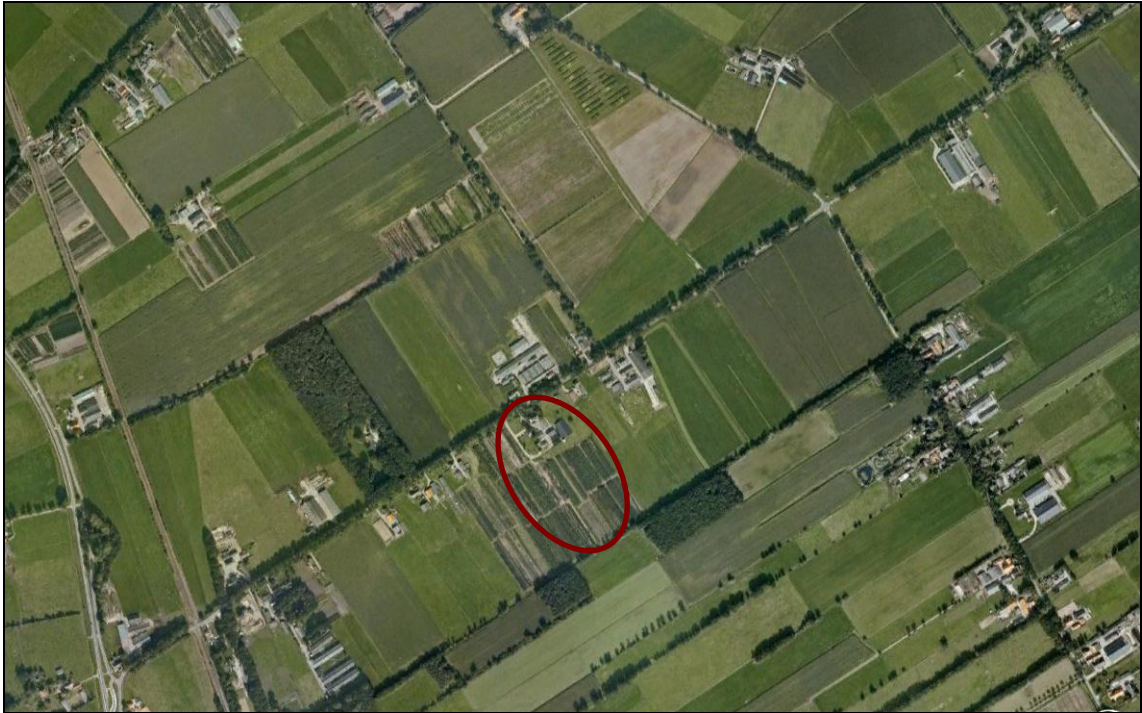
Toelichting met bijlages
Planregels
Verbeelding

19 juli 2012
Projectnummer 199.14.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	11
2.2	Huidige situatie	12
2.3	Toekomstige situatie	13
2.4	Vigerend bestemmingsplan	15
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nota Ruimte	17
3.1.2	Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Streekplan Utrecht 2005 - 2015	18
3.2.2	Provinciale ruimtelijke verordening	20
3.2.3	Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost	21
3.3	Regionaal beleid	23
3.3.1	Structuurvisie WERV	23
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	Uitvoerings-aspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Archeologie	25
4.3	Water	26
4.4	Natuurwaarden	27
4.5	Verkeer	30
4.6	Geluidhinder	30
4.7	Luchtkwaliteit	32
4.8	Milieuzonering	33
4.9	Externe veiligheid	34
4.10	Kabels en leidingen	35
4.11	Conclusie	35
5	Juridische planopzet	37
5.1	Planregels	37
6	Verantwoording	39
6.1	Economische verantwoording	39
6.2	Maatschappelijke verantwoording	39

Bijlage

Inleiding



Op 2 december 2008 heeft de gemeente Rhenen een principeverzoek ontvangen voor het toepassen van de 'ruimte voor ruimte'-regeling op het perceel Zuidelijke Meentsteeg 16 A. Momenteel is hier een intensieve varkenshouderij in combinatie met een varkenshandelsbedrijf gevestigd. Wegens beperkte uitbreidingsmogelijkheden gaat de situatie veranderen. Het handelsbedrijf zal op een andere locatie worden voortgezet en de varkenshouderij zal worden beëindigd. Op de locatie zullen de huidige opstallen, met uitzondering van de bestaande woning met aanbouw, worden gesloopt. Hiervoor zal één extra woning op het perceel worden teruggebouwd.

Op 11 augustus 2009 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de realisatie van een nieuwe woning op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Om de ruimte-voor-ruimte regeling toe te kunnen passen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voortliggend bestemmingsplan 'Zuidelijke Meentsteeg 16 A' voorziet hierin.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zullen de bestaande situatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling worden beschreven. Hoofdstuk 3 geeft kort een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid en kabels en leidingen gelden. In hoofdstuk 5 wordt een uitleg gegeven hoe het plan juridisch in elkaar steekt. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

Planbeschrijving

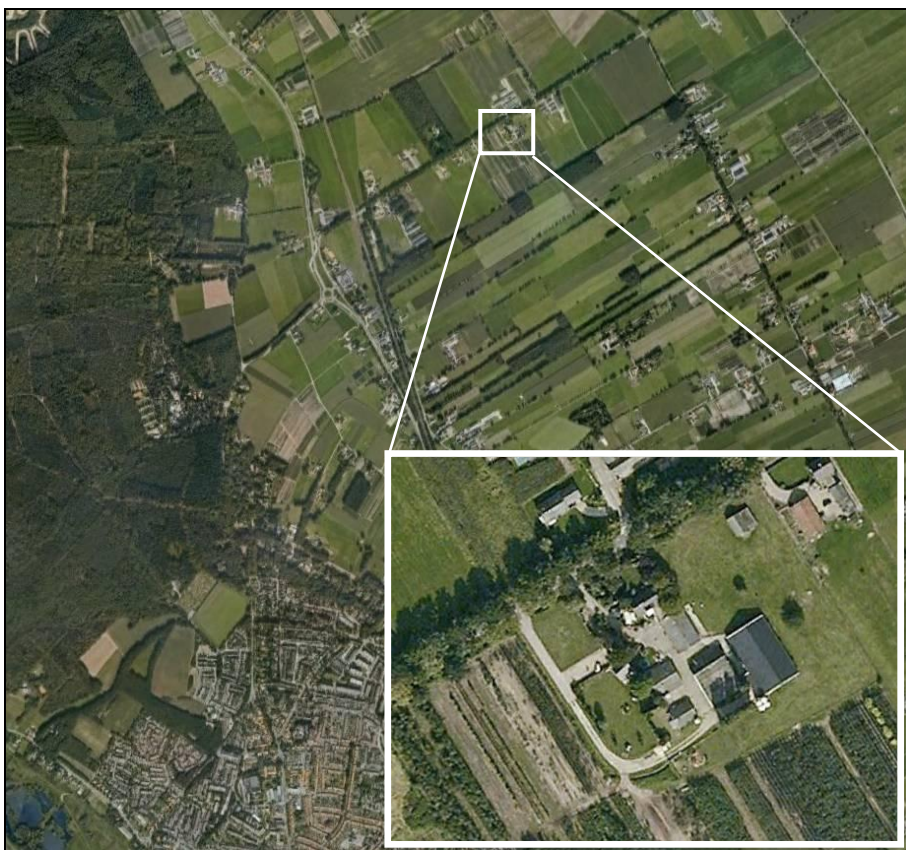
2

2.1

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rhenen, circa 2,5 km ten noorden van de kern Rhenen. Het ligt op circa 900 m van de provinciale weg van Rhenen naar Veenendaal (N233) en op circa 750 m van de spoorlijn Rhenen - Utrecht.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarisch gebruik. De daarbij behorende openheid wordt afgewisseld met kleine landschapselementen als bosjes, singels en houtwallen.



Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang en de Zuidelijke Meentsteeg. Aan de oostzijde ligt een paardenweide, welke ligt op de perceelsgrens die als grens is aangehouden. De zuidzijde wordt begrensd door de kavelsloot. Aan de westzijde ligt een boomkwekerij die als plangrens is aangehouden.

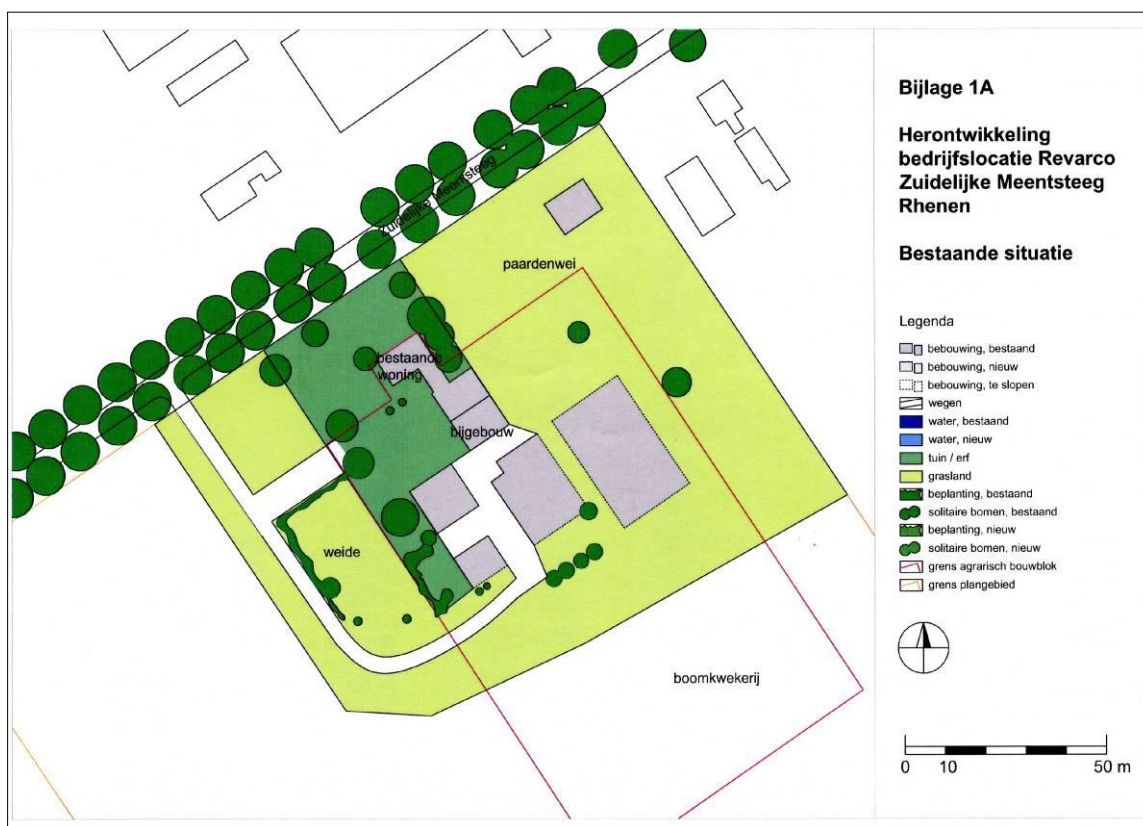
2.2

Huidige situatie

Momenteel is het plangebied in gebruik als intensieve varkenshouderij met een varkenshandelbedrijf. De bedrijfslocatie met bijbehorende gronden is in totaal circa 6 ha groot. Een groot deel van de gronden, ruim 5 ha, zijn in gebruik als kwekerij.

De bebouwing bestaat uit een woning met een aangebouwd bijgebouw. Verder zijn er op het perceel vier varkensschuren, zeven voersilo's en een wasplaats aanwezig.

Op het adres vinden tevens diverse kantooractiviteiten plaats, waar de administratie voor diverse bedrijven wordt gedaan en tevens consultancy plaatsvindt.



Tekening bestaande situatie principeverzoek Van Doorn, november 2008

In de huidige situatie kent het bedrijf aan de Zuidelijke Meentsteeg een opdeling in een woonzone en een bedrijfskavel. De woonzone met het woongebouw is aan de weg gelegen en kent een rijke hoeveelheid beplanting. De bedrijfskavel met de bedrijfsgebouwen is achter de woonzone gelegen en kent een ruime hoeveelheid bebouwing (4 varkensschuren) en erfverharding, maar er is sprake van een beperkte hoeveelheid erfbeplanting. De bedrijfsgebouwen zijn dan ook goed zichtbaar (beeldbepalend).

Dit komt de rustige uitstraling van het landschap niet ten goede, aangezien de verschillende hoogte, bouwrichting, materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing veel aandacht vragen.

Op de percelen rondom het erf is sprake van een (intensieve) boomkwekerij. De opgaande beplanting van de kwekerij verkleint de openheid van het landschap. Aangezien de openheid een kernkwaliteit is, is het gewenst de percelen om te zetten naar een agrarische bestemming. Hiermee kan de openheid worden vergroot en krijgt het huidige erf en de nieuwe bouwlocatie zicht op het achtergelegen kampenlandschap 'De Kampen'.

2.3

Toekomstige situatie

In de toekomst zal het bedrijf aan de Zuidelijke Meentsteeg 16 A worden beëindigd. De bestaande opstallen, met uitzondering van de woning met de hieraan gekoppeld aanbouw, zullen worden gesloopt. Ter compensatie hiervan zal een woning extra worden gebouwd in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling (zie paragraaf 3.1. Streekplan Utrecht).

Voor het gehele plan is een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing opgesteld. Deze is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

Voor de toekomstige situatie zullen de vier varkensschuren worden gesloopt. Dit betreft in totaal een oppervlakte van 1.310 m². Tevens zullen de twee buitenmestputten van ieder 40 m² worden verwijderd. Ook zal de erfverharding met 460 m² afnemen. Tevens zal de intensieve kwekerij op achterliggende percelen worden afgebouwd, met inachtneming van de opzegtermijn van de lopende huurovereenkomsten (maximaal 4 jaar). Het verdwijnen van deze kwekerij zal de kernkwaliteit openheid worden versterkt.

De nieuwe kavel van 3.000 m² zal worden gerealiseerd naast de bestaande kavel. Hiervoor is gekozen zodat de nieuwe woning direct aan de weg kon worden gerealiseerd en zo past binnen het bestaande beeld van het bebouwingslint. De nieuwe woning en het bijgebouw hebben een ligging ter hoogte van de voorgevelrooilijn van de huidige bebouwing aan de Zuidelijke Meentsteeg 16A. Hierdoor sluit de nieuwbouw aan op het eenduidige straatbeeld en heeft de nieuwe woning een duidelijke relatie met het (ontginings)lint. Voor beide woningen wordt gebruik gemaakt van één centrale, reeds bestaande ontsluiting, vanaf de Zuidelijke Meentsteeg.

Op deze kavel zal een woning met een inhoud van 800 m³ worden gerealiseerd. Bij de woning zal tevens een bijgebouw van 50 m² worden gerealiseerd.

De bestaande woning moet qua aan- /uitbouwen en bijgebouwen afgestemd worden op de beleidsregels van de Gemeente Rhenen. Deze regels houden in: maximaal 125 m² aan bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen.

Momenteel staat er op de kavel een kleine woning met naar verhouding grote aanbouw, die als onderdeel van de woning wordt gebruikt. Voor de woning en het gebruik van de bijgebouwen zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden waaruit blijkt dat een gedeelte van het "grote" bijgebouw tot de woning gaat worden gerekend. Dit zal maximaal 600 m³ in totaal betreffen. Hierdoor zal het hoofgebouw qua volume worden vergroot naar maximaal 600 m³ en zal het bijgebouw maximaal 125 m² beslaan. Tevens zal er een omgevingsvergunning aangevraagd worden voor het "legaliseren" van het gebruik van de bijgebouwen als hoofdwooning. Hierdoor past de bebouwing binnen de beleidsregels van de gemeente Rhenen.

Het kantoor aan huis zal in zijn huidige vorm blijven bestaan. De overige gronden zullen een agrarische functie behouden, waarbij geen kwekerij meer is toegestaan.



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Als buffer tussen de huidige woonbebouwing en de nieuwe woonbebouwing wordt er een boomgaard gerealiseerd aan de voorzijde van het erf. Daarnaast wordt de erftoegangsweg begeleid door een transparante bomenrij en een lage

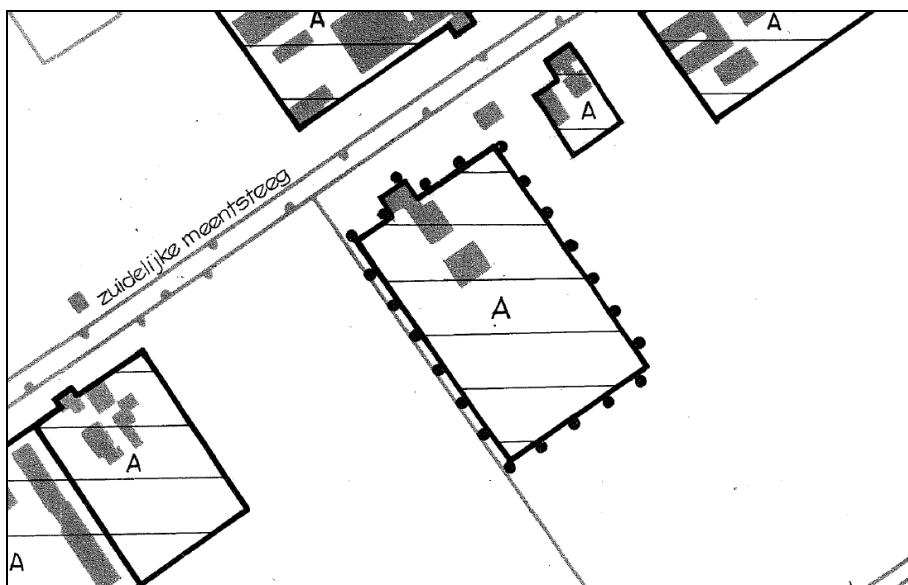
heg (beukenhaag). Aan de westzijde van de nieuwe bouwkaavel wordt een erf-scheiding gerealiseerd in de vorm van een aardenwal met berken, sorbus en beuk. Dezelfde wal van berken, sorbus en beuk geldt als afscheiding tussen de paardenwei en de bouwkaavel ten oosten van de Zuidelijke Meentsteeg 16A. Richting het open landschap (voormalige boomkwekerij) is een sterker gebaar nodig om het contrast tussen het open landschap en het besloten erf zichtbaar te maken. Twee boscomplexjes van berken en elzen zorgen voor deze beslotenheid. Tussen deze bosjes blijven zichtlijnen richting het open landschap intact.

2.4

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening 1997' van toepassing. De gronden van het plangebied vallen binnen de bestemming 'Agrarisch gebied'. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf en de daarbij behorende ontsluitingspaden, -wegen en waterlopen. Een bouwvlak van 1 ha is voor de locatie opgenomen. Dit gehele bouwvlak mag worden bebouwd. Het is niet toegestaan bebouwing buiten het bouwvlak te realiseren. Per bouwvlak mag één bedrijfswoning worden gebouwd, met een goothoogte van 4,50 m, een bouwhoogte van 8,00 m en een inhoudsmaat van 600 m³.

Middels een vrijstelling is het mogelijk om een tweede bedrijfswoning te realiseren, mits deze noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.



Uitsnede detailplankaart nummer 40, bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening 1997

Voor de beoogde herziening van het bestemmingsplan en realisatie van een extra woning is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

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

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

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van dit bestemmingsplan voor het onderhavige perceel aan Zuidelijke Meentsteeg 16a zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2

Waterbeleid van de 21^e eeuw

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

Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk wordt afgevoerd, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo wordt het watertekort bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.2

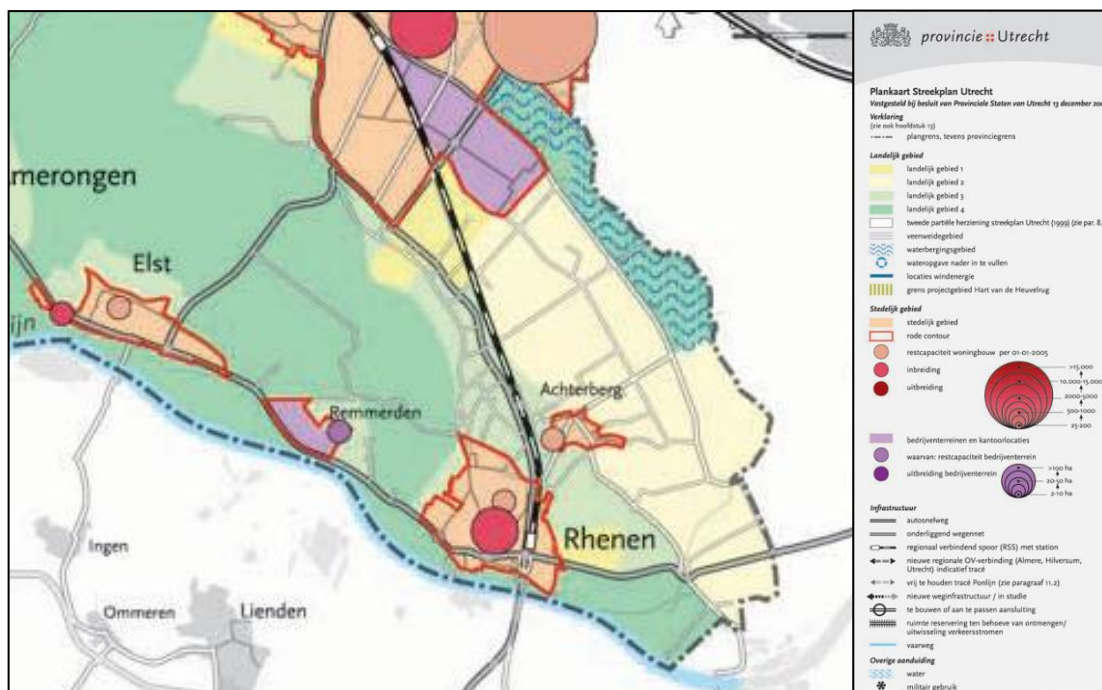
Provinciaal beleid

3.2.1

Streekplan Utrecht 2005 - 2015

Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan, welke op 13 december 2005 is vastgesteld, van rechtswege een structuurvisie wordt.

Het plangebied ligt in een gebied dat binnen het streekplan is aangeduid als landelijk gebied 2, hoofdfunctie agrarisch. Het landelijk gebied 2 is een agrarisch gebied met zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw. Veel gebieden met grondgebonden landbouw hebben landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en worden gekenmerkt door recreatief medegebruik. Binnen deze zone bevinden zich ook kleine recreatie- en natuurgebieden en ecologische verbindingzones.



Uitsnede plankaart Streekplan Utrecht

Met betrekking tot de recreatie wordt binnen deze zone ingezet op:

- versterking van recreatief medegebruik en bijbehorende kleinschalige recreatieve voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie;
- binnen ruimtelijke randvoorwaarden is uitbreiding van recreatieve en toeristische bedrijven en voorzieningen mogelijk, waarbij de agrarische structuur zo min mogelijk wordt aangetast.

Ruimte voor ruimte

In het streekplan wordt aangegeven dat een niet-agrarische bedrijfsvorm in bestaande of te vernieuwen bedrijfsbebouwing (functieverandering) als alternatief kan dienen voor de compensatie van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Hierbij wordt gedacht aan opslag, ambachtelijke bedrijvigheid, kleinschalige handel of dienstverleningen recreatie van beperkte omvang. De provincie geeft daarnaast aan dat zij een substantiële reductie van bebouwing als uitgangspunt nemen. Door ontstening wordt ruimtelijke kwaliteitswinst en vitaliteit behaald.

Het beleid voor vrijkomende bebouwing is (onder voorwaarden) primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijke gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende nieuwbouw (ruimte voor ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfsvormen. Indien aan de voorwaarden wordt voldaan is bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen, met een ondergrens van 1.000 m², de bouw van een extra woning mogelijk. De voorwaarden zijn:

- omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;

- eventuele bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- er wordt geen cultuurhistorische bebouwing gesloopt;
- een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist, waarbij een beeldkwaliteitsrapport een nuttig hulpmiddel is.

Maatwerk

Bij ruimte-voor-ruimte is in speciale situaties maatwerk mogelijk, waarbij als voorwaarde geldt dat uiteindelijk sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een voorbeeld is het samenvoegen van de slooppoppervlaktes van meerdere kleine bedrijven (saldering). Een ander voorbeeld is de combinatie van functiewijziging en ruimte-voor-ruimte (ook wel rood-voor-rood). Kwaliteitswinst kan hierbij worden behaald door enerzijds de sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen met een minimum van 1.000 m².

De nieuwe woning, als compensatie voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, kan op de oorspronkelijke bedrijfskavel komen, maar mogelijk ook aan de rand van het dorp worden gebouwd door middel van verhandelbare ontwikkelingsrechten. Dit kan aan de orde zijn als woningbouw op de oorspronkelijke bedrijfskavel ruimtelijk niet gewenst is of als om andere redenen woningbouw ter plekke niet mogelijk is. Deze afweging wordt primair door gemeente gemaakt.

3.2.2

Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 is door Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap moeten worden beschermd. De wijze waarop dit moet plaatsvinden wordt niet in de verordening geregeld. De invulling van bestemmingsplannen is immers primair overgelaten aan gemeenten.

Via de verordening laat de provincie een aantal provinciale belangen doorwerken naar de gemeenten. Deze doorwerking is niet mogelijk via een structuurvisie. Een structuurvisie heeft in beginsel alleen interne werking. Het bevat beleid waarvan de provincie zich zelf dient te houden. Door middel van de verordening is de verplichte naleving van diverse provinciale beleidsuitgangspunten door lagere overheden, zoals gemeenten, geregeld. De provinciale verordening bevat regels ter bescherming van het provinciaal belang. Deze regels zien op bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en het watersysteem.

Binnen het landelijk gebied is een algemeen artikel opgenomen voor de ruimte voor ruimte regeling. Hierin wordt aangegeven dat een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'Ruimte voor ruimte' bestemmingen en regels

kan bevatten die de bouw van één nieuwe woning toestaan, mits alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1000 m² zijn gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De bouw van de nieuwe woning vindt plaats op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern. De toelichting op een bestemmingsplan bevat een ruimtelijke onderbouwing, mede in relatie tot zonering van het landelijk gebied.

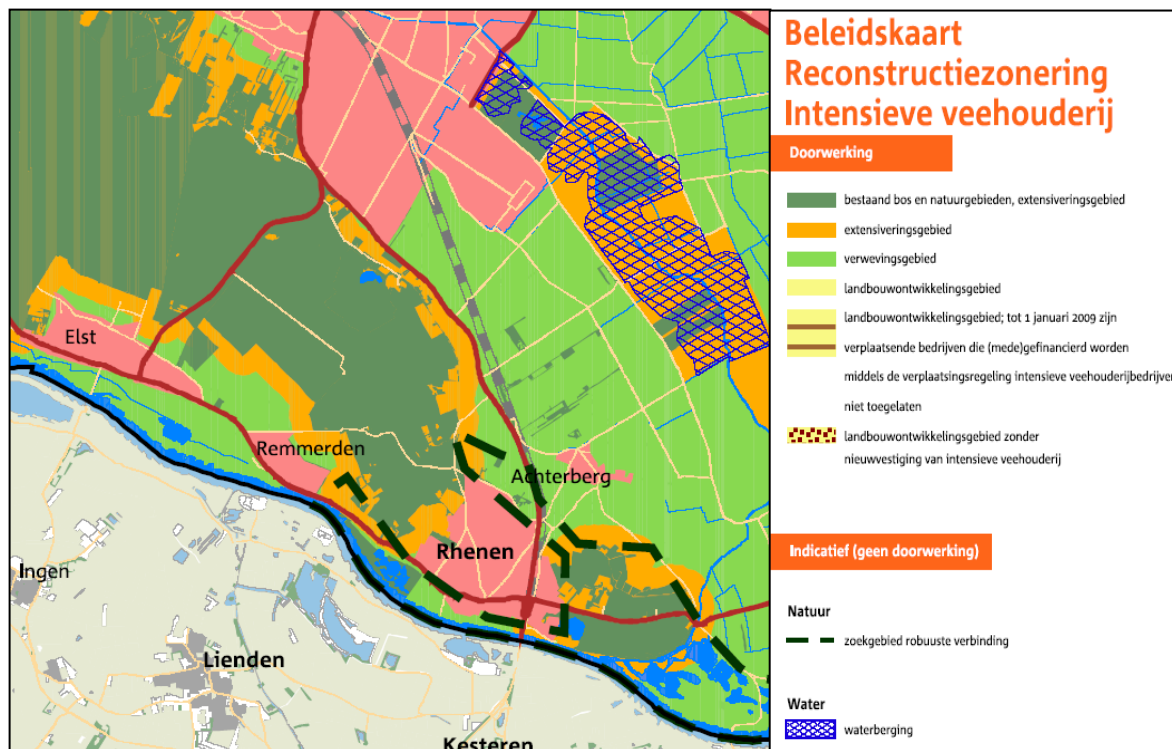
Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van hetgeen hierboven aangegeven, onder andere over de situering van de woning, mits is aangetoond dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggend initiatief voldoet aan de eisen gesteld vanuit de provincie, behalve dat de nieuwe woning op naastgelegen kavel zal worden gesitueerd. Deze locatie is afgesproken in samenspraak met de gemeente en zodoende goedgekeurd.

3.2.3

Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost

Het plangebied ligt binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost. Het gebied behoort tot het verwevingsgebied. Ten oosten van het plangebied, in het centrale gedeelte van het Binnenveld is een extensiveringsgebied en een zoekgebied voor waterberging aangewezen. Ten westen van het plangebied bevindt zich de N233 met daarachter de bossen van de Utrechtse Heuvelrug.



Uitsnede beleidskaart Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht - Oost

Het beleid voor verwevingsgebieden is er primair op gericht om een juiste combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen te stimuleren. De provincie Utrecht staat dan ook niet onwelwillend tegenover het ontwikkelen van een woonfunctie via de ruimte-voor-ruimte.

Het reconstructieplan maakt kwaliteitsverbetering en vergroting van de verscheidenheid in het toeristisch-recreatieve aanbod mogelijk, door de herziening van bestemmingsplannen te stimuleren, om in de planologische mogelijkheid van nieuwvestiging en uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties te voorzien. Van belang hierbij is het bieden van ruimte voor noodzakelijke bebouwing of functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing. Ook voor deze ontwikkeling geldt de voorwaarde dat dit moet bijdragen aan de ruimtelijke karakteristiek en dat het aanvaardbaar is voor de natuur- en landschapswaarden. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan een recreatieve verbinding van Vallei-Veluwe-Heuvelrug, zodat deze ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de beleving van de kwaliteit en de identiteit van het plangebied.

Middels functieverandering gaat het reconstructieplan in op de beëindiging van de landbouwfunctie. Het beleid ten aanzien van functieverandering gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Als vervolgfunctie heeft wonen over het algemeen de voorkeur boven werken. Voor beide opties gelden voor het gehele reconstructiegebied onder meer de volgende voorwaarden:

- Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- Eventuele bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt niet gesloopt;
- De nieuwe situatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, een beeldkwaliteitsrapport is daarbij een nuttig hulpmiddel;
- Er vindt geen buitenopslag plaats;
- Er is geen sprake van detailhandel, die thuishoort in een bebouwingskern;
- De nieuwe functie trekt geen overmatig verkeer aan.

Voorliggend initiatief past binnen de eisen gesteld vanuit het reconstructieplan aangezien het voldoet aan de hierboven gestelde randvoorwaarden.

3.3

Regionaal beleid

3.3.1

Structuurvisie WERV

De colleges van de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal hebben op d.d. 14 augustus 2004 ingestemd met de Regionale Structuurvisie WERV. De visie geeft aan hoe de gemeenten zich tot 2030 op het gebied van wonen en werken willen ontwikkelen. Tot de periode 2015 geldt de afspraak, dat ruimtelijke ontwikkelingen van wonen (en werken) plaats dienen te vinden binnen de in bestaand beleid vastgelegde locaties. Voor wonen wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op inbreiding.

Het plan Zuidelijke Meentsteeg 16a betreft het gebruik maken van ruimte voor ruimte regeling. Het aantal woningen zal niet substantieel uitbreiden. Het draagt wel bij tot een kwaliteitsverbetering van Binnenveld.

3.4

Gemeentelijk beleid

De gemeente Rhenen heeft ervoor gekozen om een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente op te stellen om zo te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit is een globaal plan dat ruimtelijk relevant beleid op lokaal niveau integreert.

De gemeente beschikt over vele ambities op het vlak van de ruimtelijke ordening, die een belangrijke rol hebben gespeeld bij het opstellen van deze structuurvisie. Het gaat daarbij om de volgende gemeentelijke ambities:

- een groene gemeente waar het goed recreëren is;
- een gemeente die primair bouwt voor de eigen woningbehoefte met woningbouw die past bij de schaal en karakter van de drie kernen;
- behoud en versterking van de hoge kwaliteit van het buitengebied;
- benutten van de kansen voor de landbouw, de natuur en het landschap.

De gemeente Rhenen heeft de afgelopen jaren deze ambities in diverse visies en plannen opgenomen en vastgelegd in bijvoorbeeld het Beleids- en actieplan Toerisme en Recreatie, de stedenbouwkundige structuurvisie, de Woonvisie en Verkeersstructuurplan gemeente Rhenen en het Landschap Ontwikkelingsplan Binnenveld. Deze beleidsdocumenten vormen de basis voor de Integrale Structuurvisie gemeente Rhenen 2010-2020.

De looptijd van deze visie is van 2010 tot 2020 zijn. In tegenstelling tot bijvoorbeeld een bestemmingsplan gebeurt dat niet op perceelsniveau maar een structuurvisie geeft op een globale wijze de wenselijke ruimtelijke structuur weer.

Uitvoerings- aspecten

4

In verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan zal op een aantal aspecten aangetoond dan wel moeten worden onderzocht in hoeverre hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen, ook daadwerkelijk mogelijk dan wel toegestaan is. Hieronder worden deze diverse uitvoeringsaspecten behandeld.

4.1

Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

In februari 2010 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (Verhoeven Milieutechniek B.V., Verkennend bodemonderzoek, kadastraal perceel sectie K, nummer 954, Zuidelijke Meentsteeg (ong.) te Rhenen, projectnummer B10.4100, 5 februari 2010).

Tijdens het onderzoek zijn in de bodem licht verhoogde gehalten voor een aantal parameters aangetoond. Het betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat in de bodem op de onderzoekslocatie lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Vanwege de lichte mate van de verontreinigingen zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

In het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het plangebied in voldoende mate is vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de toekomstige onroerend goed transactie en nieuwbouw.

4.2

Archeologie

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren.

De gemeente Rhenen houdt rekening met haar archeologische erfgoed door gebruik te maken van de landelijke Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Op basis van deze kaart wordt inzicht gegeven in de verwachtingskansen op archeologische vondsten. Het plangebied ligt in een zone van middelhoge archeologische verwachting. Dit betekent dat bij alle werkzaamheden waarbij de bodem verstoord wordt archeologisch vooronderzoek plaats dient te vinden.

Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek heeft in februari 2010 plaatsgevonden (ADC Rapport 2211, 23 maart 2010).

Op basis van het bureauonderzoek werd de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten uit alle perioden vanaf het Paleolithicum verwacht. Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend en karterend booronderzoek (specificatie VS03) uitgevoerd.

Bij het booronderzoek is geconstateerd, dat de bouwvoor 30 tot 45 cm dik is en dat de top van de C-horizont is verstoord. Tijdens het veldonderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen die wijzen op archeologische sporen in de bodem.

Op basis van het archeologisch onderzoek wordt het terrein vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

4.3

Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Nationaal Bestuursakkoord Wateractueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

Grondwater

De hoogste gemiddelde grondwaterstand is volgens de bodemkaart ondieper dan 40 cm onder maaiveld en de laatste gemiddelde grondwaterstand tussen 80 en 120 cm onder het maaiveld (grondwatertrap III). Bij het veldonderzoek in het kader van het archeologisch onderzoek is het grondwater op een diepte van circa 70 cm onder het maaiveld aangetroffen.

Het plangebied is gelegen net binnen het infiltratiegebied van de Utrechtse Heuvelrug. Hier dient de kwaliteit van het grondwater te worden beschermd.

Het omvormen van een agrarische functie naar een woonfunctie zal naar verwachting geen nadelige invloed op het grondwater hebben. Doordat er meer bebouwing gesloopt wordt dan toegevoegd, zal dit een gunstige bijdrage leveren op het kunnen inzijsen van het regenwater in de bodem. Tevens zal de intensieve kwekerij verdwijnen, wat een gunstig effect zal hebben op het grondwater.

Oppervlaktewater

In het plangebied is momenteel geen oppervlakte aanwezig. Bij de realisering van het plan zal een vijver worden gegraven.

Watertoets

Deze waterparagraaf is aan het Waterschap Vallei & Eem voorgelegd. Op 14 april 2010 is per e-mail gereageerd, waarbij werd aangegeven dat de waterparagraaf voldoet.

Als aanvulling werd aangegeven dat het waterschap duurzame bouwmaterialen wil stimuleren bij de nieuwbouw. Gevraagd wordt om hierbij geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper en zink. Deze materialen kunnen namelijk uitlogen naar het hemelwater en uiteindelijk in het grond- en oppervlaktewater terecht komen.

Uitgangspunt is dat in- en uitbreidingen het vuile water van het schone water gescheiden blijft. Het vuile water gaat naar de riolering. Het schone water wordt bij voorkeur op eigen terrein verwerkt mits de bodem niet tot verontreiniging van het grondwater leidt.

4.4

Natuurwaarden

In het kader van de Flora- en faunawet is op 28 januari 2010 een onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied uitgevoerd. Tevens is in dit onderzoek gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) liggen op een voldoende afstand van het plangebied, zodat gezien de aard van de ingrepen geen negatieve effecten zijn te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

De activiteit is op het punt van de gebiedsbescherming van de EHS niet in strijd met het Streekplan Utrecht 2005-2015.

Op beide punten is het aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht, om deze visie te bevestigen.

Soortenbescherming

Voor de in het kader van de Flora- en faunawet relevante soortengroepen is in tabel A aangegeven of er mogelijk verbodsovertredingen worden verwacht en welke vervolgstap dient te worden genomen.

Tabel A. Verbodsovertredingen en vervolgstappen beschermde soorten Flora- en faunawet

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstap
Vaatplanten	-	-
Vleermuizen	-	-
Overige zoogdieren	Bunzing, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, hermelijn, huisspitsmuis, rosse woelmuis en wezel	Geen, geldt een vrijstelling voor
Vogels	Enkele algemene broedvogels	Geen, indien bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen
Amfibieën	Bastaardkikker, bruine kikker en kleine watersalamander	Geen, geldt een vrijstelling voor
Reptielen	-	-
Vissen	-	-
Dagvlinders	-	-
Libellen	-	-
Overige soorten	-	-

Beschermde vogels

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Er zijn geen belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig in of in de directe omgeving van het plangebied. Mogelijk broeden er enkele vrij algemeen voorkomende soorten in en rond het plangebied. De mogelijk jaarrond beschermde nesten van huismussen worden niet door de ontwikkelingen geschaad. Daarom kan men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Indien wordt gekozen voor de tweede optie, moeten opgaand groen en gebouwen ruim voor aanvang van het broedseizoen worden verwijderd.

De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.

In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

Vrijgestelde soorten

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groep zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel C. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis. Ook gelden ze niet voor huisspitsmuis als deze zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevindt.

Tabel B. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Bastaardkikker	<i>Rana klepton esculenta</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat uit het onderzoek blijkt dat er geen ontheffingen benodigd zijn in het kader van de natuurwaarden.

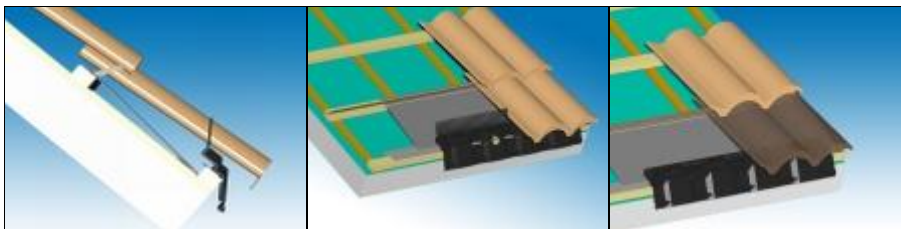
Aanbevelingen

Vleermuizen

Bij de nieuwbouw kan worden gedacht aan 'vleermuisvriendelijke' bouw, bijvoorbeeld met een toegankelijke (dubbele) spouw of ruimte onder het dak. Door het plaatsen van nestkasten, vleermuisdakpannen en -stenen kunnen zomerverblijfplaatsen worden gecreëerd.

Vogels

De vogelpopulatie kan worden gestimuleerd door het aanbrengen van nestkasten, nesteldakpannen of neststenen in de beoogde nieuwbouw. Speciaal voor huismussen kan een zogenaamde 'vogelvide' (huismussenbehuizing, www.vogelbescherming.nl) worden aangebracht aan de voet van het dak, bij de onderste rij dakpannen (zie onderstaande figuren).



Bevorderen natuurwaarden

De beoogde realisatie van de poel in het plangebied biedt mooie biotopen voor amfibieën en libellen. Een aantal randvoorwaarden is van belang:

- a. een oppervlakte van tussen de 50 m² en 200 m²;
- b. een maximum diepte van 1,5 m;
- c. een minimum diepte 's zomers van 0,5 m en 's winters van 0,8 m tot 1,20 m.

4.5

Verkeer

De ontsluiting van beide woningen zal via de bestaande oprit op de Zuidelijke Meentsteeg plaatsvinden. Hiermee wordt één centrale oprijlaan voor beide woningen gebruikt. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen wordt er voor woningen in het buitengebied uitgegaan van acht (auto)verkeersbewegingen per etmaal. In de bestaande situatie met één woning komt dit neer op een etmaalintensiteit van 8 mvt/etmaal. In de toekomstige situatie zal een extra woning worden gebouwd, waardoor de verkeersintensiteit met 8 mvt/etmaal zal toenemen. Hierdoor zal de toekomstige verkeersintensiteit neerkomen op 16 mvt/etmaal.

Deze toename van verkeer is niet van dien aard dat hierdoor geen verkeers-technische problemen in de omgeving van het plangebied zijn te verwachten.

4.6

Geluidhinder

Voorliggend bestemmingsplan maakt realisatie van een nieuwe woning aan de Zuidelijke Meentsteeg 16a te Rhenen mogelijk. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een woning als zogenaamde geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wgh dient plaats te vinden.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de Zuidelijke Meentsteeg relevant. Voor deze weg geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/uur. Het betreft hier een tweestrooksweg. Voor tweestrookswegen buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte die aan weerszijden van de as van de weg in acht moet worden genomen 250 m. De te realiseren woning ligt binnen deze onderzoekszone.

Normen

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders, mits gemotiveerd, een hogere waarde vaststellen tot 53 dB (artikel 83 van de Wgh).

Intensiteiten

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van de intensiteitgegevens van de gemeente Rhenen. De gebruikte verkeersintensiteiten zijn verkregen van de gemeente Rhenen. De huidige verkeersintensiteit bedraagt 3.600 mvt/etmaal (basisjaar: 2008). De verwachting is dat de intensiteit met circa 1% zal stijgen tot 4.140 mvt/etmaal in 2022. In de berekeningen is er verder van uitgegaan dat het wegdek van de weg bestaat uit standaard asfaltverharding en is gelegen op dezelfde hoogte als het maaiveld waarop de nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden.

Berekeningen

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de geluidsbelasting van de gevel berekend. Op grond van artikel 110g van de Wgh is van de rekenresultaten 5 dB afgetrokken. De geluidsbelasting is berekend op afgerond 53 dB.

Bij de berekening is er verder van uitgegaan dat woningen zijn gelegen op hetzelfde niveau als de betreffende weg. De resultaten van de berekening zijn in hiernavolgende tabel opgenomen. In de bijlagen zijn de volledige berekeningen opgenomen.

Straat	Hoogte waarneming	Gevelbelasting
Zuidelijke Meentsteeg	1,5	51,7 dB
Zuidelijke Meentsteeg	4,5	52,7 dB

Uit de berekening blijkt dat de maximale geluidsbelasting op de woning afgerond 53dB zal bedragen. Dit houdt in dat in de zin van de Wgh sprake is van geluidshinder.

Ontheffing

Op basis van de berekening wordt geconstateerd dat de nieuwbouwlocatie niet voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het is dan ook wenselijk om een hogere grenswaarde bij het college van burgemeester en wethouders van gemeente Rhenen aan te vragen. De maximale ontheffingswaarde voor woningen buiten de bebouwde kom bedraagt 53 dB. Op voorliggende locatie wordt deze waarde niet overschreden.

Wanneer een hogere grenswaarde wordt aangevraagd zal voldaan moeten worden aan een minimale binnenwaarde van 33 dB. Om te kunnen voldoen aan deze binnenwaarde van 33 dB zullen aanvullende maatregelen getroffen worden aan de gevels van de woningen. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal moeten worden aangegeven welke maatregelen worden getroffen om een afdoende akoestische kwaliteit in de woningen te realiseren.

Het Bouwbesluit stelt overigens een minimumeis aan de geluidwering, onafhankelijk van de ligging van de woning en zijn geluidbelasting. Voor een woning is een minimale geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van 20 dB(A) verplicht.

Bij de vaststelling van de binnenwaarde wordt overigens uitgegaan van de geluidsbelasting op de gevel exclusief artikel 110g. Voor de berekende gevelbelasting moet dan ook worden uitgegaan van ongeveer 55 dB. Er zal dus een gevel moeten worden toegepast die 2 dB extra dempt ten opzichte van het bouwbesluit. Door relatief eenvoudige aanpassing aan de gevel is deze reductie zonder al te hoge kosten te behalen.

Gesteld kan dan ook worden dat, bij bouw van de woningen, de binnenwaarde van 33dB niet zal worden overschreden.

Conclusie

Op de gewenste woningbouwlocaties wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Voor de nieuwe woning kan echter een hogere waarde van 53 dB worden verleend. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect geluidhinder geen beperking is voor voorliggend bestemmingsplan.

4.7

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Pg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool 3-8-2009' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		56
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitkomstberekening met behulp van Nibm-tool 14-01-2010

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 Pg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.8

Milieu zoning

Het aspect van geurhinder werkt tweeledig. Enerzijds mag realisering van een project niet leiden tot aantasting van vergunde rechten in milieuvergunningen van omliggende (agrarische) bedrijven. Anderzijds kan een project geen doorgang vinden indien geurbelasting van dien mate is dat niet gesproken kan worden van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Het plangebied bevat al een bedrijfswoning en ook in de omgeving zijn enkele burgerwoningen aanwezig. De nieuw te bouwen woning zal in het buitengebied van Rhenen gerealiseerd worden in het kader van de ruimte-voor-ruimte rege-

ling. Bij dergelijke woningen gelden alleen de afstandseisen zoals die ook voor dienstwoningen bij bedrijven van toepassing zijn. In dit geval komt het neer op een afstand van 50 m. Deze afstand wordt ten opzichte van de omliggende bedrijven gehaald.

4.9

Externe veiligheid

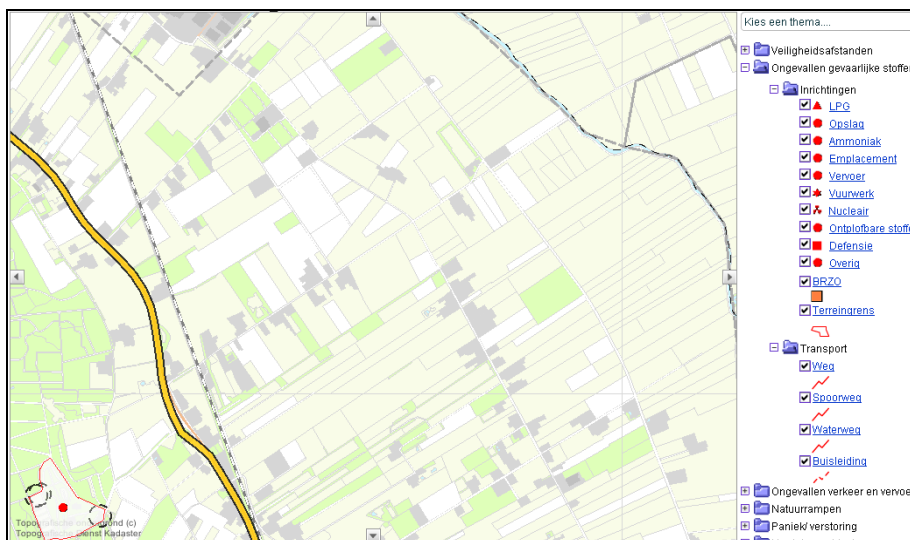
Begin augustus 2005 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen, die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

De risicobenadering kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Er zijn normen opgesteld voor het plaatsgebonden risico (PR, locatiegericht) en groepsrisico (GR, gericht op grootte van een slachtoffergroep). Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit is de kans dat een persoon, die continu en onbeschermd op die plaats aanwezig is, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die activiteit.

De provincie Utrecht heeft een digitale risicoatlas gepubliceerd. Hierop is te zien dat er in de omgeving van het plangebied geen bevi inrichtingen zijn. Daarnaast worden door onderhavig plan geen risicovolle functies toegelaten die, in het kader van het Bevi, een belemmering vormen voor gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen vindt op geruime afstand van het plangebied plaats.

Tot slot lopen er geen transportleidingen voor gas in of in de directe nabijheid van het plangebied, waarvoor een beschermingszone geldt.



Uitsnede risicoatlas, provincie Utrecht

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de toegenomen verandering.

4.10

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Derhalve zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden zal een klic-melding worden uitgevoerd.

4.11

Conclusie

Vanuit de uitvoerbaarheidaspecten zijn geen beperkingen of belemmeringen voor het voorgestelde plan.

Juridische planopzet



Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Een en ander komt tot uitdrukking in de regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de in de Wet algemene bepalingen overgangsrecht geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

Inhoudelijk is voor de regels zoveel mogelijk aangesloten op het in de maak zijnde voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008). De in dit bestemmingsplan voorkomende regeling zal hieronder kort worden besproken.

5.1

Planregels

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouw mogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden gebruikt en bebouwd mogen worden. In dit bestemmingsplan komen twee bestemmingen voor, namelijk 'Agrarisch' en 'Wonen'.

Agrarisch

De gronden buiten het woonerf om blijven de agrarische bestemming behouden. Hieronder vallen de weides, de boomgaard en de boomkwekerij achterop het perceel. Op deze gronden is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen. Er zal geen mogelijkheid meer zijn de boomkwekerij voort te zetten.

Wonen

Onder deze bestemming vallen beide woonerven, inclusief tuin. Voor de bestaande woning is geen bouwvlak opgenomen en zodanig geregeld dat deze op de bestaande locatie mogelijk is en eventueel kan worden teruggebouwd. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen, zodat de locatie van de nieuwe woning hiermee vastligt. Binnen een bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Tevens is binnen deze bestemming de uitoefening van beroep en bedrijf aan huis toegestaan, evenals het uitoefenen van een bed & breakfast.

Waarde-Archeologie

Tevens is over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze is ter bescherming van de mogelijk in de grond aanwezige archeologische waarden. Hierin wordt aangegeven dat voor werkzaamheden groter dan 250 m² en en/of dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hieraan is een stelsel voor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of aan werkzaamheden gekoppeld.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Voorbeelden hiervan zijn algemene gebruiksregels, aanduidingsregels en algemene bouwregels.

Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Verantwoording



6.1

Economische verantwoording

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de voornoemde economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Een belanghebbende kan, na een besluit tot het verlenen van een bouwvergunning, een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade, indien degene in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak (Artikel 6.1 Wro). Eventuele kosten voortkomend uit de planschade zijn in eerdergenoemde overeenkomst meegenomen.

Op basis van artikel 6.2 eerste lid Bro zal een exploitatieovereenkomst gesloten worden voor de bouw van de nieuwe woning.

6.2

Maatschappelijke verantwoording

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro). De procedure wordt doorlopen conform artikel 3.8 Wro.

De provincie heeft naar aanleiding van het vooroverleg aangegeven op een aantal punten in te plan te willen reageren. De volledige reactie is in de bijlage opgenomen. Samengevat betreft het de volgende punten:

- De nieuw te bouwen woning wordt niet binnen het oorspronkelijke bouwperceel gerealiseerd.

De gemeente Rhenen heeft in het verleden aangegeven dat de ontwikkeling van een woning van 800 m³ mogelijk is mits deze stedenbouwkundig inpasbaar is. Hiervoor is een landschappelijk en stedenbouwkundig inpassingsplan opgesteld, zoals in de bijlage opgenomen. Tevens zal ter compensatie de kwekerijen worden afgebouwd met inachtneming van de opzegtermijnen van de lopende huurovereenkomsten.

- De landschappelijke inpassing voor een woning van 800 m³ moet sterker worden onderbouwd. Wat zijn de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied en op welke wijze kan de nieuwe woning op verantwoorde wijze landschappelijk worden ingepast.

Hiervoor is een landschappelijk en stedenbouwkundig inpassingsplan opgesteld, zoals in de bijlage opgenomen. Om tevens de kernkwaliteiten van het open gebied te versterken, zullen de kwekerijen op het perceel van de eigenaar worden afgebouwd met inachtneming van de opzegtermijnen van de lopende huurovereenkomsten.

- Landschappelijk gezien is het wenselijk om de woning dichterbij de weg te situeren. Hiermee wordt een eenduidig straatbeeld gecreëerd.

Het is niet wenselijk om de nieuwe woning meer naar achter op het perceel te situeren dan de omliggende bebouwing omdat dit dan het eenduidige straatbeeld onderbreekt.

- Het plangebied is gelegen in het 'infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'. In dit gebied mogen geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de kwaliteit van het grondwater.

De waterparagraaf, reeds goedgekeurd door het waterschap, is aangevuld.

Naar aanleiding van bovenstaande opmerkingen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- de aanduiding intensieve kwekerij is verwijderd;
- de plangrens is aangepast zodat voor het gehele perceel de aanduiding intensieve kwekerij verdwijnt;
- de waterparagraaf is aangevuld;
- een nieuw landschappelijk en stedenbouwkundig inpassingsplan is verwerkt in de toelichting en opgenomen in de bijlage.

Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop zijn geen formele zienswijzen ingediend. Wel heeft de provincie gereageerd met onder andere het verzoek om de woning dichterbij de weg te situeren. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Op de verbeelding is het bouwvlak van de nieuwe woning dichterbij de Zuidelijke Meentsteeg gesitueerd. De afstand tot de weg is nu gelijk aan de afstand van de bestaande woning tot de weg, dit betreft circa 20 m.
- In de toelichting is de nieuwe situatie aangepast aan de aangepaste afstand tot de weg.

- In de toelichting is de geluidberekening in paragraaf 4.6 aangepast aan-
gezien de woning nu dichterbij de weg wordt gerealiseerd. Hierdoor
dient een procedure hogere grenswaarden te worden doorlopen.
- Het *landschappelijk en stedenbouwkundig inpassingsplan* is aangepast
aan de veranderde ligging van de nieuwe woning en een beschrijving van
de toekomstige situatie.

B i j l a g e

REKENBLAD SRM I (2006)						BügelHajema				
gemeente: Rhenen						datum: 30-11-11				
bestemmingsplan: Herontwikkeling bedrijfsontwikkeling Revarco						bestandsnaam: RhHeZu1.xls				
situatie: Zuidelijke Meentsteeg										
jaar basisgegevens: 2008						prognosejaar: 2022				
waarneempunten				Gevel(hoogte 1,5 m)			Gevel (hoogte 4,5 m)			
rijlijnnnummer				1			1			
intensiteit basisjaar				3600			3600		mvt	
groeipercentage				15,0			15,0		%	
etmaal int.(prognose) Qetm				4140			4140		mvt	
periode				Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
uurintensiteit				6,9	2,7	0,8	6,9	2,7	0,8	
gemiddelde uur - intensiteit				268,5	105,1	31,1	268,5	105,1	31,1	
				11,4	4,5	1,3	11,4	4,5	1,3	
				5,7	2,2	0,7	5,7	2,2	0,7	
				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
				285,7	111,8	33,1	285,7	111,8	33,1	
snelheid				60			60			
				60			60			
				60			60			
				60			60			
				60			60			
waarneemhoogte				Hw	1,5		4,5			
wegdekhogte				Hweg	0,0		0,0			
objectfractie				fobj	0,0		0,0			
wegdekverharding				DAB/referentiewegdek			DAB/referentiewegdek			
afstand obstakel				0,0			0,0			
afstand-kruising				a	0,0			0,0		
bodemfactor				b	0,76			0,76		
afstand (schuin)				r	20,0			20,3		
afstand (hor.)				d	20,0			20,0		
periode				Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
emissie				Elv	72,5	68,4	63,1	72,5	68,4	63,1
				Emv	64,7	60,7	55,4	64,7	60,7	55,4
				Ezv	64,6	60,5	55,2	64,6	60,5	55,2
				Emr	0,0			0,0		
				Etotaal	73,7	69,6	64,3	73,7	69,6	64,3
correctie				0,0			0,0			
				0,0			0,0			
				0,0			0,0			
				0,0			0,0			
				13,0			13,1			
				0,1			0,2			
				3,2			2,6			
				1,0			0,5			
				17,4			16,4			
zichthoekcorrectie				N			N			
periode				Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
dag/avond/nachtwaarde				56,3	52,3	47,0	57,3	53,3	48,0	
dag/avond/nachtcorrectie				0	5	10	0	5	10	
dag/avond/nachtwaarde na correctie				56,3	57,3	57,0	57,3	58,3	58,0	
Lden				56,7			57,7			
aftrek artikel 110g WGH 2006				5			5			
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006				51,7			52,7			