

# **Bestemmingsplanherziening**

## **art. 3.1 Wro**

*Veenweg 15/Friesesteeg ong.  
te Achterberg*

### ***TOELICHTING***

**IMRO: NL.IMRO.0340.BPveenwgfriesestg-va01**

November 2012

**Opdrachtgever:**

De heer H. Hardeman  
Veenweg 15  
3891 TJ Rhenen

**Uitvoerende:**

Dhr. drs. A. Sikking  
Van Westreenen, adviseurs voor het Buitengebied

## INHOUDSOPGAVE

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding.....</b>                      | <b>3</b>  |
| 1.1    Aanleiding.....                        | 3         |
| 1.2    Ligging en begrenzing .....            | 3         |
| 1.3    Geldende bestemmingsplannen.....       | 4         |
| 1.4    Leeswijzer .....                       | 5         |
| <b>2. Planbeschrijving .....</b>              | <b>7</b>  |
| 2.1    Toekomstige situatie .....             | 7         |
| 2.2    Landschappelijke inpassing .....       | 7         |
| <b>3. Beleidskader.....</b>                   | <b>9</b>  |
| 3.1    Rijksbeleid .....                      | 9         |
| 3.2    Provinciaal en regionaal beleid .....  | 9         |
| <b>4. Uitvoeringsaspecten.....</b>            | <b>13</b> |
| 4.3    Bodem .....                            | 13        |
| 4.4    Water.....                             | 13        |
| 4.5    Geluidshinder.....                     | 14        |
| 4.6    Luchtkwaliteit .....                   | 14        |
| 4.7    Externe veiligheid .....               | 16        |
| 4.8    Cultuurhistorie & archeologie.....     | 16        |
| 4.9    Natuurwaarden.....                     | 17        |
| 4.10    Bedrijven en milieuzonering.....      | 20        |
| 4.11    Conclusie .....                       | 21        |
| <b>5. Juridische planopzet.....</b>           | <b>22</b> |
| 5.1    Algemeen .....                         | 22        |
| 5.2    Opzet bestemmingsplan .....            | 22        |
| <b>6. Uitvoerbaarheid.....</b>                | <b>24</b> |
| 6.1    Economische uitvoerbaarheid .....      | 24        |
| 6.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 24        |

### Bijlagen

- Archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek, RAAP, augustus 2010
- Risicoanalyse planschade, Kenniscentrum voor Overheid en bestuur, 31 augustus 2010
- Verkennend bodemonderzoek, Midden Nederland Milieu, september 2010

- Quicksan natuurwaarden, Staro BV, september 2010
- Landschappelijke inpassing, VanWestreenen BV, 31 augustus 2010
- Brief Waterschap, 14 juli 2010
- Akoestisch onderzoek, bureau Appel, mei 2011

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De familie Hardeman (hierna: initiatiefnemer) exploiteert reeds enkele decennia een gemengd veehouderijbedrijf aan de Veenweg 15 te Achterberg, op een huiskavel van circa 7 hectare. Op het perceel rust een geldige milieuvergunning voor het houden van 230 vleeskalveren, 100 vleesvarkens, 24 melkkoeien en 16 stuks jongvee. De oppervlakte aan bebouwing, exclusief de bedrijfswoning, bedraagt circa 1.300 m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft initiatiefnemer een perceel op de hoek Weteringsteeg/Friesesteeg in eigendom. Dit perceel is gedeeltelijk gelegen binnen het agrarische bouwperceel aan Weteringsteeg 20 te Achterberg. Op dit perceel zijn een bedrijfswoning en enkele opstallen (ca 215 m<sup>2</sup>) gesitueerd.

Initiatiefnemer is reeds op leeftijd en kan het agrarische bedrijf niet meer zelfstandig exploiteren. Daarom is initiatiefnemer voornemens alle bedrijfsbebouwing op het perceel Veenweg 15 te slopen en de agrarische bedrijfsvoering aan de Veenweg 15 te beëindigen. De bedrijfsvoering aan Weteringsteeg 20 was reeds beëindigd. Gebruikmakend van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling wil initiatiefnemer op het perceel Friesesteeg ong. (aansluitend op het perceel Weteringsteeg 20) een nieuwe woning (max 600 m<sup>3</sup>) met bijgebouw (max 80 m<sup>2</sup>) realiseren. Bouwen op perceel Veenweg is vanwege de ligging nabij kwetsbare natuur niet wenselijk.

De ruimte-voor-ruimte regeling vereist dat op alle deelnemende percelen (Veenweg 15, Weteringsteeg 20 en Friesesteeg ong.) de vigerende bestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming. Daarvoor is bestemmingsplanherziening van agrarisch naar wonen noodzakelijk. Tevens dient voor de locatie Veenweg 15 de milieuvergunning ingeleverd te worden en moet alle voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt, exclusief de bedrijfswoning. Er mag maximaal 80 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen blijven staan.

## 1.2 Ligging en begrenzing



Topografische kaart en luchtfoto's van plangebied, Kadaster Online / Google Earth

Voorliggend plan beslaat twee percelen in het buitengebied van Achterberg, te weten het perceel Veenweg 15 en het perceel Weteringsteeg 20/Friesesteeg ongenummerd. Beide percelen liggen in de gemeente Rhenen.

#### *Veenweg 15*

Het perceel Veenweg 15 (kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie K, nr. 312) ligt in het Binnenveld, het groene (goeddeels) agrarische gebied tussen Ede, Bennekom, Wageningen, Achterberg en Veenendaal. In dit gebied is de hoofdfunctie het agrarische grondgebruik, maar de laatste jaren is steeds meer aandacht gekomen voor natuurontwikkeling, met name rond de Grift.

Het perceel ligt vlakbij het bedrijventerrein van Veenendaal. De oostgrens van het perceel wordt gevormd door het fietspad langs de Grift. Aan de noord-, west- en zuidzijde wordt het perceel omsloten door het agrarisch landschap van het Binnenveld. Het perceel wordt ontsloten via een inrit aan de weg/het fietspad langs de Grift. Deze weg sluit vervolgens aan op de Rauweveldseweg.

#### *Weteringsteeg 20/Friesesteeg ong.*

Het perceel Weteringsteeg 20/Friesesteeg ong. (kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie K, nr. 1004) ligt op de hoek Weteringsteeg/Friesesteeg in het buitengebied van Achterberg. De woning aan Weteringsteeg 20 maakt deel uit van het karakteristieke lint aan de Weteringsteeg met hoofdzakelijk agrarische bebouwing. Op het oostelijke deel van het agrarisch bouwvlak, aan de Friesesteeg, zal de compensatiewoning gebouwd worden. De woning op het nieuwe woonperceel (ca 1.400 m<sup>2</sup>) zal worden georiënteerd op de Friesesteeg. Het perceel Weteringsteeg blijft (grotendeels) in de huidige staat gehandhaafd; er worden geen gebouwen gesloopt.

Het perceel ligt, zoals genoemd, in het agrarisch buitengebied van Achterberg en ligt in het bebouwingslint van de Weteringsteeg. Enkele bedrijven aan het lint zijn in de loop der jaren beëindigd en omgezet naar woonbebouwing. In het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied is voor het perceel reeds een woonbestemming opgenomen. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door het (woon)perceel Weteringsteeg 24. Aan de oostzijde grenst het perceel aan weilanden. De Weteringsteeg vormt de westgrens en de Friesesteeg de zuidgrens. Het perceel wordt via een inrit op de Friesesteeg ontsloten.

### **1.3 Geldende bestemmingsplannen**

Ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan vielen de locaties Veenweg 15 en Weteringsteeg/Friesesteeg beiden onder het regime van bestemmingsplan “Buitengebied, Partiële Herziening 1997”. Dit bestemmingsplan is door de Raad van Rhenen vastgesteld op 27 oktober 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 juni 1999 onder nr. 1999REG001875I.

Locatie Veenweg 15 had de bestemming ‘Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken’, met een nadere aanduiding ‘open landschap’. Het perceel had een agrarisch bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.



*Uitsneden plankaart bestemmingsplan Buitengebied, Partiële Herziening 1997*

Het perceel Weteringsteeg/Friesesteeg had de bestemming ‘Agrarisch gebied’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Op 17 februari 2012 heeft het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ rechtskracht gekregen. Op grond van dit vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Veenweg een agrarische bestemming, maar is aan de locatie Weteringsteeg/Friesesteeg een woonbestemming (met aanduiding ‘voormalig agrarisch bedrijf’) en een agrarische bestemming zonder bouwvlak toegekend.

Op basis van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Partiële Herziening 1997’ is voorliggend bestemmingsplan in gang gezet. De planvorming is derhalve gebaseerd op de destijds geldende situatie, met twee agrarische bouwvlakken. In het vigerende bestemmingsplan is voor de locatie Weteringsteeg/Friesesteeg geen agrarisch bouwvlak opgenomen. Voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan heeft dit geen consequenties.

De ruimte-voor-ruimte regeling houdt in, dat alle percelen een woonbestemming krijgen. Een deel van het agrarische bouwvlak met de agrarische bedrijfswoning wordt daartoe voor woondoeleinden bestemd. Het overige deel van het voormalige agrarische bouwvlak krijgt een agrarische bestemming zonder bouwvlakmogelijkheden. Op de locatie Weteringsteeg/Friesesteeg zal een extra woning ontwikkeld worden, aansluitend aan het bestemmingsvlak ‘Wonen’ volgens het vigerende bestemmingsplan. De bestaande woning met opstallen behouden de woonbestemming met de aanduiding ‘voormalig agrarisch bedrijf’. De nieuwe woning wordt op agrarische grond (zonder bouwvlak) gerealiseerd. Om het plan mogelijk te maken, is bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

#### **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 vindt een uitgebreide planbeschrijving plaats. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. De juridische toelichting op het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 weergegeven. In dit hoofdstuk wor-

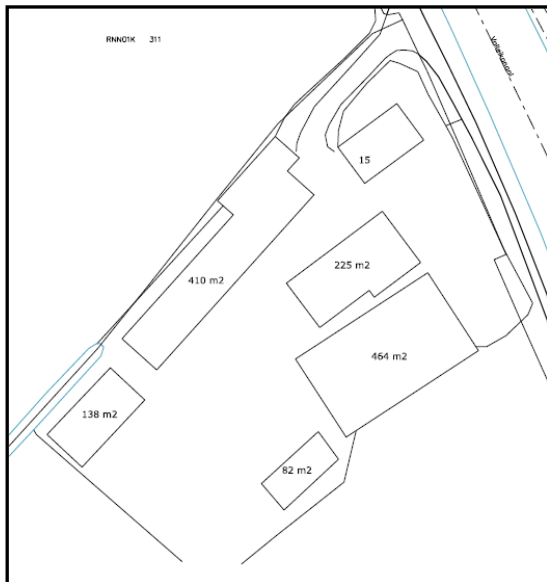
den bijvoorbeeld de bestemmingen toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een conclusie gegeven aangaande de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Toekomstige situatie

#### Veenweg 15

Op de locatie Veenweg 15 zal ruim 1.300 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden. De milieuvergunning zal ingeleverd worden. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft vooralsnog behouden. Aan het perceel wordt een woonbestemming gegeven. Conform het aangepaste beleid van de gemeente Rhenen (neergelegd in bestemmingsplan Buitengebied 2010) mag bij de woning maximaal 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gehandhaafd blijven. Het deel van het perceel dat géén woonbestemming krijgt, krijgt een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden.



Overzicht te slopen bedrijfsgebouwen aan de Veenweg

#### Weteringsteeg/Friesesteeg

Op de locatie Weteringsteeg 20 zal de bestaande bebouwing gehandhaafd blijven. Het perceel zal een woonbestemming krijgen, conform het bestemmingsplan Buitengebied. Het oostelijke deel van het perceel zal afgesplitst worden van het perceel Weteringsteeg 20. Het 'nieuwe' woonperceel zal georiënteerd worden op de Friesesteeg. Het perceel krijgt een woonbestemming; op het perceel zal de compensatiewoning ('ruimte voor ruimte') gerealiseerd worden. Deze woning heeft een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup>. Er zal maximaal 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning gebouwd worden, conform het beleid van de gemeente Rhenen. Het deel van het perceel dat géén woonbestemming krijgt, krijgt een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden.

### 2.2 Landschappelijke inpassing

Een belangrijk doel van ruimte voor ruimte projecten is het behalen van een landschappelijke winst door ontstening van het buitengebied. Er wordt ca 1.300 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

Daarvoor in de plaats wordt één nieuwe woning van 600 m<sup>3</sup> gebouwd met een bijgebouw van maximaal 80 m<sup>2</sup> op het perceel Friesesteeg. Op het perceel aan de Veenweg blijft de woning gehandhaafd en wordt maximaal 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gehandhaafd. De meeste nieuwbouw vindt plaats op het perceel Friesesteeg naast Weteringsteeg 20, dat in een minder kwetsbaar gebied ligt dan het perceel Veenweg 15, waar de agrarische bebouwing exclusief de bedrijfswoning gesloopt wordt.

Van Westreenen Adviseurs BV heeft een landschappelijke inpassing van de nieuwbouwlocatie gemaakt. Deze inpassing is in de bijlage gevoegd. Onderstaand is een uitsnede van deze inpassing weergegeven.



In de inpassing wordt vooral gestreefd naar behoud van de openheid van het gebied. De kenmerkende oost-west georiënteerde kavelstructuren blijven daardoor behouden. Echter, om de beide erven (Weteringsteeg 20 en Friesesteeg ong.) zo dicht mogelijk bij elkaar te houden, is de plaatsing van een bomenrij noodzakelijk. De schuren van de woning aan de Weteringsteeg komen daardoor uit het zicht van de woning aan de Friesesteeg te liggen. De compactheid van het plan kan daardoor behouden blijven. Tevens is gekozen voor de aanplant van enkele bomengroepen en solitairen, om het geheel een landschappelijk hoogwaardige uitstraling te geven. Een boomgaardje wordt aangeplant ter compensatie voor de steenuil

Een groot deel van het perceel zal een agrarische bestemming behouden, zonder bouwmogelijkheden. Mogelijk wordt een deel van de weilanden ingericht als leefgebied voor de steenuil. Dit zal in hoofdstuk 4 nader toegelicht worden.

## 3. Beleidskader

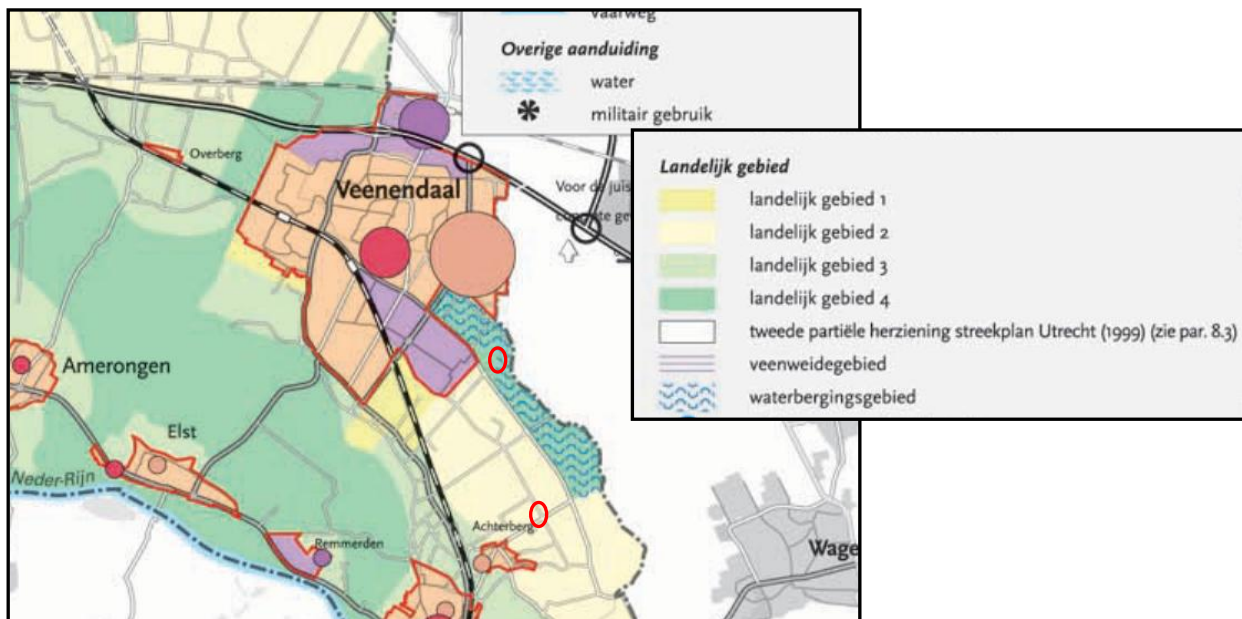
### 3.1 Rijksbeleid

Landelijk beleid in dit kader betreft met name de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De specifieke uitwerking van deze wetgeving is terug te vinden in het provinciale en regionale beleid. 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 een bestemmingsplan voor het onderhavige perceel 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 en dat veel verantwoordelijkheden neergelegd worden bij lokale overheden. Omdat functieverandering veel meer een lokale aangelegenheid is, moet aansluiting worden gezocht bij provinciaal beleid.

### 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

#### *Streekplan Utrecht 2005*

Volgens de plankaart van het Streekplan ligt de locatie Veenweg in waterbergingsgebied. De waterbergingsgebieden in de Gelderse Vallei komen incidenteel en kort (gemiddeld eenmaal per tien jaar gedurende een beperkt aantal dagen) enige decimeters onder water te staan. Waterberging kan hier in principe goed worden gecombineerd met landbouw en met sommige vormen van recreatie of natuur. Binnen de waterbergingsgebieden staat de provincie geen ontwikkelingen toe die in strijd zijn met de waterbergingsfunctie. Het gaat hierbij in ieder geval om stedelijke uitbreidingen en nieuwe vestiging van woningen en bedrijven. Toepassing van ruimte voor ruimte is wel mogelijk, mits het waterbergend vermogen minimaal gehandhaafd blijft. Voor al aanwezige functies vloeien hieruit geen beperkingen voort. De locatie Weteringsteeg/Friesesteeg ligt in Landelijk gebied 2. In Landelijk gebied 2 is de hoofdfunctie agrarisch. Voor toepassing van het ruimte-voor-ruimte beleid gelden geen andere beperkingen dan gebruikelijk.



Uitsnede kaart Streekplan (plangebieden zijn in rood omcirkeld gebied weergegeven)

Het provinciale beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie met vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte). Bij sloop van alle voormalige (cultuurhistorisch niet waardevolle) bedrijfsgebouwen (minimaal 1.000 m<sup>2</sup>) is de bouw van één extra woning mogelijk. Aan de (voormalige) bedrijfswoning wordt na bedrijfsbeëindiging een woon-bestemming gegeven.

Voor de nieuw te bouwen woning geldt dat deze bij voorkeur op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern wordt gebouwd. Voor het terugbouwen van een woning binnen de EHS gelden extra eisen. Van het terugbouwen op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern kan worden afgeweken als kan worden aangetoond dat een andere locatie meer zou bijdragen aan de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Deze afweging wordt primair door gemeenten gemaakt.

Toepassing van ruimte voor ruimte op de oorspronkelijke bedrijfskavel is met het oog op een goede ruimtelijke ordening van een gebied ongewenst, wanneer hierdoor transformaties - die naar het oordeel van GS van bovenlokaal belang zijn (zoals permanente waterberging, vormen van natuurontwikkeling) - kunnen worden belemmerd.

De toepassing van de ruimte voor ruimte regeling is aan enkele eisen gebonden:

- omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- eventueel bijbehorende gronden blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het gebied;
- er wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing gesloopt;
- een zorgvuldige landschappelijke inpassing is vereist.

Met voorliggend plan wordt een agrarisch bedrijf beëindigd. Ruim 1.300 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt. Dit is voldoende om aan de eis van de provincie (minstens 1.000 m<sup>2</sup>) te voldoen. Ook aan de overige puntsgewijs genoemde eisen kan worden voldaan. Vanwege de ligging van het perceel tegen de EHS is ervoor gekozen de nieuwe woning niet op hetzelfde perceel terug te bouwen, maar op het perceel aan de Weteringsteeg/Friesesteeg. Hierdoor ontstaat op het perceel Veenweg een forse milieuwinst; ook vanwege ligging in waterbergingsgebied is terugbouw op het perceel Veenweg niet wenselijk. Op het perceel Weteringsteeg/Friesesteeg zijn qua beleid en kwetsbare gebieden geen belemmeringen voor de bouw van een woning

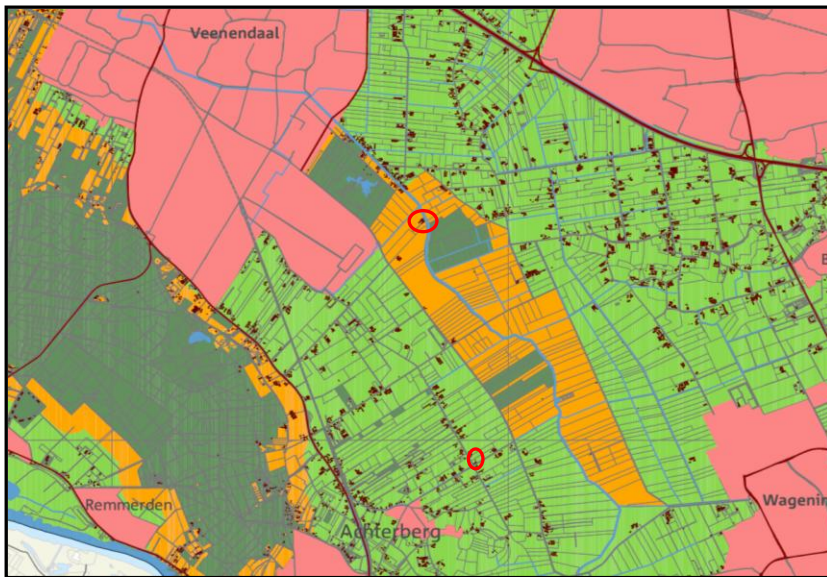
#### *Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost*

In hoofdstuk 5.9 van het reconstructieplan gesteld dat functieverandering één van de drijfveren is die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kan geven. Uitgangspunt is dat op de vrijkomende bouwpercelen wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering en wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet. Om inhoud te geven aan een budgetneutrale aanpak van functieverandering wordt in dit reconstructieplan uitgegaan van een beleid dat primair is gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Dit kan bijvoorbeeld door sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in combinatie met vervangende woningbouw.

In hoofdstuk 4 van het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Voor het voorliggende plan zijn deze zones van belang. In het extensiveringgebied ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwsvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Om deze reden wordt de vereiste sloopomvang voor een functieverandering gereduceerd.

In het verwevingsgebied ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Functieverandering is mogelijk als voldaan wordt aan de vereiste sloopomvang, zoals is opgenomen in de regionale beleidsinvulling.

In het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) ligt het primaat op landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Nieuwe woongebouwen worden niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan.



*Uitsnede Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost*

Het perceel Veensteeg 15 ligt in het extensiveringsgebied. Omdat het beëindigen van agrarische bedrijvigheid een forse milieuwinst oplevert, is dit vooral in extensiveringsgebied een wenselijke ontwikkeling. Het perceel Weteringsteeg 20/Friesesteeg ong. ligt in verwevingsgebied. Functie-wisseling naar wonen (ruimte voor ruimte) is in verwevingsgebied goed mogelijk. Tegen het toevoegen van een woonfunctie zijn er vanuit het Reconstructieplan derhalve geen bezwaren om mee te werken aan deze functiewisseling.

## 4. Uitvoeringsaspecten

### 4.3 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure dient te worden aangetoond dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. Door Midden Nederland Milieu BV is in september 2010 een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Weteringsteeg/Friesesteeg ong. Dit onderzoek is in de bijlage gevoegd.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen. In de vaste bodem zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater is een verhoogd gehalte aan koper aangetoond. Het verhoogde gehalte overschrijdt de streefwaarde maar vormt geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

### 4.4 Water

#### *Beleid*

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal. Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een rijksplan voor het waterbeleid in Nederland.

#### *Watertoets*

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (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 Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

In het kader van de watertoets is onderhavig plan in juli/augustus 2010 voorgelegd aan het waterschap Vallei & Eem. Een verslag hiervan is te vinden in de bijlage. Uit de reactie blijkt, dat het waterschap geen bezwaren heeft tegen de geringe toename van het verhard oppervlak op de locatie Weteringsteeg/Friesesteeg.

#### *Situatie plangebied*

De afname van bebouwing aan de Veenweg 15 (1.300 m<sup>2</sup> minus de terugbouw van 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen) compenseert de geringe toename van bebouwing (woongebouw van 600 m<sup>3</sup> plus een bijge-

bouw van 80 m<sup>2</sup>) op de locatie Weteringsteeg/Friesesteeg ruimschoots. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te gaan met de planvorming.

#### **4.5 Geluidshinder**

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet. In de Wet geluidhinder staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden gemeten. Voor wegverkeer is dit bij bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging (zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer de gemeten hoeveelheid geluid hoger is dan de norm, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen.

Door Bureau Appel is in mei 2011 een akoestisch onderzoek uitgevoerd op de nieuwbouwlocatie aan de Friesesteeg. Dit onderzoek is in de bijlage gevoegd. Aan de Veenweg is geen onderzoek uitgevoerd; op deze locatie vindt immers geen nieuwbouw plaats.

In het onderzoek is ervan uitgegaan dat de nieuwe woning circa 20 meter uit de Friesesteeg gerealiseerd wordt en circa 70 meter uit de Weteringsteeg. De etmaalintensiteit 2011 voor de Weteringsteeg en Friesesteeg bedraagt respectievelijk 800 en 1.500 motorvoertuigen per etmaal, voor de toekomstige situatie (10 jaar na dato) is uitgegaan van een groeipercentage van 1,5 % per jaar. Uit berekeningen blijkt, dat de maximale geluidsbelasting als gevolg van omliggende wegen 41 dB is. De voorkeurswaarde wordt niet overschreden. Realisatie van de woning is derhalve, beschouwd vanuit de Wet geluidhinder, zonder meer mogelijk.

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draag ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

##### *Niet in betekende mate (NIBM)*

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaar-

de voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

#### *Getalsmatige invulling niet in betekende mate – grens*

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen lucht-kwaliteitonderzoek nodig. De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij één ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens op 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m<sup>2</sup> kantoorgebouwen in het geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Over het aantal verkeersbewegingen wordt niet gesproken in de Regeling NIBM. Hiervoor kan echter wel het achterliggende onderzoeksrapport 3 worden geraadpleegd. In dit rapport, opgesteld door het ministerie van VROM in samenwerking met DHV, zijn berekeningen uitgevoerd waaruit de bovengenoemde aantallen woningen en m2 kantoren zijn voortgevloeid. Tevens zijn in het rapport tabellen opgenomen met aantallen verkeersbewegingen en bijbehorende aantallen microgram/m3 fijn stof en NO2. De meest conservatieve berekeningen uit het rapport geven aan dat de 3% norm voor het aantal verkeersbewegingen ligt tussen de 600 en 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze aantallen gelden voor 2006 waarbij in de rapportage wordt aangegeven dat de aantallen jaarlijks toenemen als gevolg van een jaarlijks verbeterende luchtkwaliteit. Indien de 3% norm wordt overschreden zullen er ten behoeve van de luchtkwaliteit salderende maatregelen genomen dienen te worden.

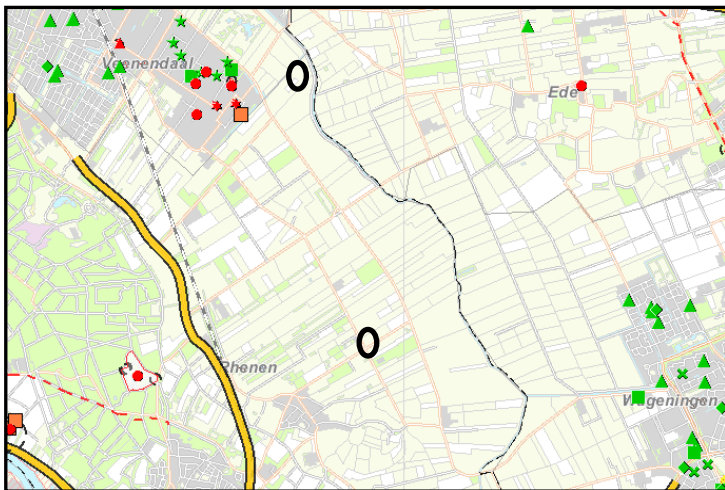
#### *Beoordeling plangebied*

De bouw van een nieuwe woning draagt in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke. Daarvoor hoeft derhalve geen onderzoek verricht te worden. Wel moet beargumenteerd worden, dat de luchtkwaliteit ter plaatse van voldoende kwaliteit is voor het realiseren van

een extra woonfunctie. Gezien de afstand tussen de locatie Friesesteeg en luchtvervuilende functies en drukke wegen is redelijkerwijs te verwachten dat de luchtkwaliteit ter plekke van voldoende kwaliteit is.

#### 4.7 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.



Uitsnede interactieve kaart provincie Utrecht, Risicokaart

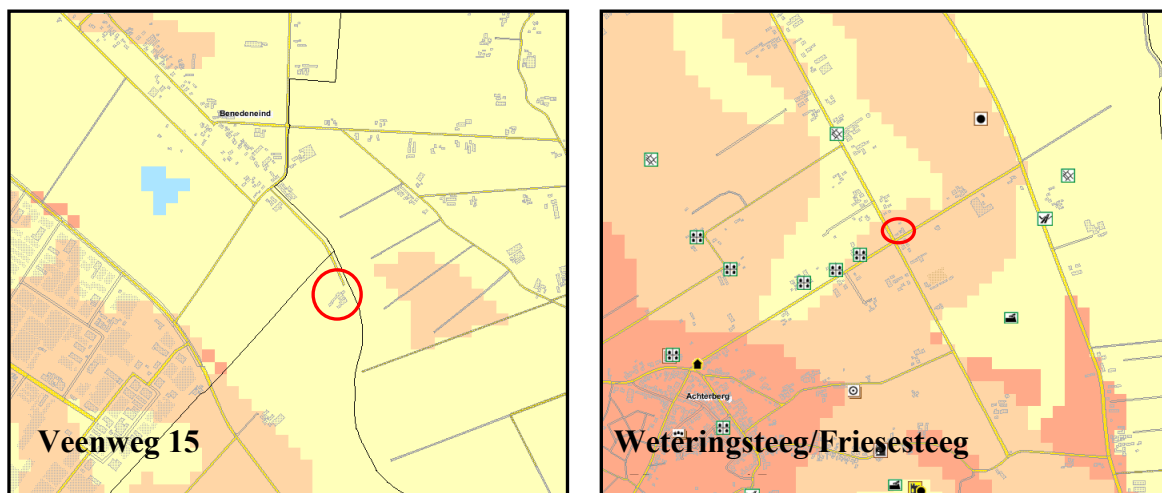
Uit de bovenstaande uitsnede van de Risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het bedrijf van cliënt geen potentiële risicofactoren bevinden in het kader van externe veiligheid. Tevens bevinden zich, naast de hoogspanningsmast, geen (hoofd)transportleidingen in het plangebied. Alvorens begonnen wordt met graafwerkzaamheden, zal door de uitvoerende partij een zogenoemde Klic-melding gedaan worden bij het Kadaster. Op deze wijze wordt inzicht verkregen in de ligging van kabels en leidingen, teneinde schade aan kabels en leidingen te voorkomen.

#### 4.8 Cultuurhistorie & archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

De gemeente Rhenen heeft een erfgoedverordening waarin ondergrenzen zijn gekoppeld aan de verschillende verwachtingen van de Indicatieve Kaart Archeologische van Waarden (IKAW) en de archeologische waarden van de Archeologische Monumentenkaart (AMK).



*Uitsneden Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (Rood is hoge verwachting, oranje middelhoog en geel is laag. Icoontjes geven cultuurhistorische en archeologische monumenten aan)*

Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische van Waarden (IKAW) ligt het perceel Veenweg 15 in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In dergelijke gebieden is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk indien het plangebied kleiner is dan 1 hectare. Archeologisch onderzoek is voor deze locatie derhalve niet noodzakelijk.

De locatie Weteringsteeg/Friesesteeg heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op deze locatie wordt een woning van 600 m<sup>3</sup> en bijgebouwen tot maximaal 80 m<sup>2</sup> gebouwd. Omdat voor deze ontwikkeling de bodem geroerd wordt, is in augustus 2010 door RAAP een archeologisch bureauonderzoek met karterend booronderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Geconcludeerd is, dat bij de uitvoering van voorgenomen plannen vermoedelijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. Op basis hiervan wordt aanbevolen om geen aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten en het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

#### **4.9 Natuurwaarden**

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende

inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument.

De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

#### *Quickscan natuurwaarden*

Door Staro BV is in september 2010 een quickscan natuurwaarden op beide locaties uitgevoerd. Immers, op de locatie Veenweg wordt bebouwing gesloopt en op de locatie Friesesteeg ong. wordt een nieuwe woning gebouwd. In beide deelgebieden komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

#### Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën staan vermeld op FFlijst 1. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling van de Flora- en faunawet.

#### Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn onthefingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat geen negatieve effecten optreden. Voor het slopen van gebouwen van plangebied Veenweg 15 geldt dat nader onderzoek moet uitwijzen of verblijfplaatsen in de gebouwen aanwezig zijn.

#### Soorten van FFlijst vogels

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.4 van het onderzoek, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van de meeste vogelsoorten. Het plangebied Weteringsteeg 20 maakt deel uit van een vaste rust- en verblijfplaats en mogelijke nestlocatie van een steenuil. Het bouwen van het huis is in strijd met de flora- en faunawet. Een brede studie kan uitwijzen op welke manier nadelige effecten voor de aanwezige nestlocatie van de steen uil gecompenseerd kan worden.

**Voor locatie Weteringsteeg 20 kan geconcludeerd worden dat:**

- de bouw van een woning leidt tot verstoring van een nestlocatie van de steenuil en is daardoor in strijd met de flora- en faunawet;
- nader onderzoek naar compensatiemogelijkheden voor de steenuil noodzakelijk is om overtreding van de flora- en faunawet te voorkomen;
- aanbevolen wordt om mussenvides aan te brengen;
- de aanbeveling ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de quickscan;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

**Voor locatie Veenweg 15 kan geconcludeerd worden dat:**

- mogelijk vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn in de gebouwen;
- nader onderzoek dient uit te wijzen of gebouwen op locatie Veenweg 15 gebruikt worden als vaste rust- en verblijfplaats door vleermuizen;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

*Conclusie*

Staro BV adviseert het uitvoeren van vervolgonderzoek aangaande de steenuil en vleermuizen. Dit onderzoek is reeds in gang gezet. Geconcludeerd is, dat compensatiemaatregelen getroffen moeten worden voor de steenuil. Immers, een deel van de weide wordt onttrokken uit zijn leefgebied. Daarom wordt een deel van een weide ingericht als boomgaard. Immers, de huidige weide was intensief in gebruik. Na landschappelijke inpassing is het mogelijk het perceel geschikt(er) te houden (maken) voor de steenuil.

Op de locatie Veenweg wordt momenteel een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek duurt t/m september 2011, conform het vleermuisprotocol. Mochten vaste rust- en verblijfplaatsen (of paarverblijven) aanwezig zijn, dan is voor verwijdering/verstoring géén ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te krijgen. Derhalve zullen mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Op het perceel zijn voldoende mogelijkheden om deze maatregelen, zoals voorzieningen in spouwmuren en het ophangen van vleermuiskasten, te realiseren. Gezien de doorlooptijd van het onderzoek en de noodzaak voor initiatiefnemer (gezondheidsoverwegingen) om het plan snel rond te krijgen, verdient het de voorkeur het plan reeds in procedure te nemen, waarbij de ruime mogelijkheden op beide percelen voor realisatie van mitigerende voorzieningen als uitgangspunt worden genomen.

Gezien de ruime mogelijkheden van compensatie en mitigatie op beide percelen, kan redelijkerwijs worden gesteld dat het aspect ‘Natuurwaarden’ geen onoverkomelijke belemmeringen meebrengt voor de uitvoering van onderhavig project. De uitkomsten van vervolgonderzoek zullen in een later stadium worden opgenomen in deze paragraaf.

#### 4.10 Bedrijven en milieuzonering

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Voor de locatie Veenweg geldt, dat hier geen extra woonfunctie ontwikkeld wordt. De agrarische bedrijfswoning krijgt een burgerwoonbestemming, maar behoudt het beschermingsniveau dat geldt voor een agrarische bedrijfswoning. Volgens de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) dienen dergelijke woningen op minstens 50 meter afstand van omliggende agrarische bedrijven te liggen. Het dichtst bij gelegen agrarische bedrijf ligt op een afstand van ruim 400 meter van het perceel Veenweg 15. Op deze locatie zijn er dan ook geen belemmeringen vanuit de Wgv.

Voor de locatie Weteringsweg/Friesesteeg geldt, dat zowel de bestaande agrarische bedrijfswoning als de nieuw te bouwen compensatiewoning op specifieke wijze beschermd zullen worden. Ingevolge de Wgv geldt, dat zowel voor ruimte-voor-ruimte woningen als voor (voormalige) agrarische bedrijfswoningen een afstand van 50 meter tot agrarische bedrijven gehandhaafd moet worden.

| Adres             | Opmerkingen                      | Aantal dieren                                                                                             | Richtafstand Wgv/VNG-gids | Werkelijke afstand tot woning |
|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Weteringsteeg 12  | Tuincentrum                      | 400 vleesvarkens; BOP ingediens                                                                           | 50                        | 164                           |
| Weteringsteeg 16  | Voormalig agrarisch. bedrijf     | Besluit Landbouw                                                                                          | 50                        | 108                           |
| Weteringsteeg 24a |                                  | Besluit Landbouw                                                                                          | 50                        | 90                            |
| Weteringsteeg 26  | Voormalig agrarisch. bedrijf     | Vergunning nooit ingetrokken                                                                              | 50                        | 122                           |
| Weteringsteeg 30  | Inrichting nog in werking (9/88) | 43 mestvarkens<br>50 melkkoeien<br>30 zeugen<br>Totaal: 63 mve                                            | 50                        | 330                           |
| Weteringsteeg 34  | Intensieve veehouderij           | BOP ingediend; uiterlijk 01/07/2011 stal E uit gebruik                                                    | 50                        | 400                           |
| Weteringsteeg 34a | Intensieve veehouderij           | 105 melkkoeien (A1.6.1)<br>65 vrl. Jongvee (A 3)<br>497 vleesvarkens (D 3.4.2)<br>Totaal: 497 mve         | 50                        | 420                           |
| Weteringsteeg 25  | Intensieve veehouderij           | 7 zoogkoeien<br>90 vleesvarkens<br>40 kraamzeugen<br>90 g/d zeugen<br>400 gesp. Biggen<br>Totaal: 183 mve | 50                        | 145                           |

|                  |                  |                                                                                                                                                    |    |     |
|------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Weteringsteeg 39 | Karakteristiek   | Besluit Landbouw                                                                                                                                   | 50 | 200 |
| Weteringsteeg 45 | Recreatieterrein | Niet bekend in archief                                                                                                                             | 50 | 250 |
| Friesesteeg 26   | Hoveniersbedrijf | -                                                                                                                                                  | 50 | 300 |
| Friesesteeg 26a  | Hoveniersbedrijf | -                                                                                                                                                  | 50 | 300 |
| Friesesteeg 44   |                  | - 2.037 gespeende biggen;<br>- 128 kraamzeugen;<br>- 438 guste en dragende zeugen;<br>- 2 dekberen;<br>- 182 opfokzeugen;<br>- 2.000 vleesvarkens. | 50 | 275 |
| Friesesteeg 15   | Zorgboerderij    | Vergunning nooit ingetrokken                                                                                                                       | 50 | 410 |
| Friesesteeg 17   |                  | 257 vleesvarkens (D 3.4.2)                                                                                                                         | 50 | 295 |
| Friesesteeg 21   |                  | 112 vleesvarkens<br>21 melkkoeien traditioneel<br>8 melkkoeien grup<br>30 jongvee<br>50 schapen<br>1 paard                                         | 50 | 150 |
| Friesesteeg 31   |                  | 67 melkkoeien (A 1.6.1)<br>80 vrl. Jongvee (A 3)<br>90 vleeskalveren (A 4)<br>Totaal: 150 mve                                                      | 50 | 150 |
| Friesesteeg 31a  |                  | Zie nr. 31                                                                                                                                         | 50 | 150 |

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven waarvan de hindercontour zich tot over het plangebied uitstrekt. De bouw van een woning op het perceel Friesesteeg ong. zorgt niet voor beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

#### 4.11 Conclusie

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat het plan milieutechnisch uitvoerbaar is en dat er ook voor wat betreft de overige ruimtelijk relevante aspecten geen bezwaren zijn tegen de uitvoering van onderhavig plan. Betreffende het aspect natuurwaarden wordt verondersteld dat, hangende het momenteel in uitvoering zijnde vervolgonderzoek voor de steenuil en vleermuizen, het in deze fase voldoende inzichtelijk is dat op beide percelen voldoende mogelijkheden zijn voor de uitvoering van eventuele mitigerende maatregelen. De daadwerkelijke noodzaak en hoedanigheid van deze maatregelen zullen voortvloeien uit de conclusies van het vervolgonderzoek, dat in september 2011 zal zijn afgerond.

## 5. Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen. Dit bestemmingsplan bestaat uit twee verbeeldingen, regels en een toelichting. De verbeeldingen en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeeldingen zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

### 5.2 Opzet bestemmingsplan

#### *Verbeelding*

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

#### *Planregels*

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 tot 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

#### *Bestemmingen*

De percelen Veenweg 15, Weteringsteeg 20 en Friesesteeg ong. krijgen de bestemmingen *Agrarisch* en *Wonen*. De bestemming *Agrarisch* is bedoeld voor agrarisch gebruik. Binnen deze bestemming kunnen geen gebouwen worden opgericht. Binnen de bestemming *Wonen* is per bestemmingsvlak een woning met een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> toegestaan met daarbij bijgebouwen met een maximale oppervlakte van in totaal 80 m<sup>2</sup> per woning.

Het is mogelijk dat er twee functies/bestemmingen op eenzelfde gebied liggen. Om aan beide bestemmingen met bijbehorende belangen en/of waarden een goede invulling te geven, is gekozen voor een zogenaamde 'dubbelbestemming'. In dit bestemmingsplan worden de volgende dubbelbestemmingen gehanteerd:

- *Waarde – Archeologie;*
- *Waterstaat – Waterberging.*

Het is verder mogelijk om door middel van functieaanduidingen een specifieke functie binnen de bestemming toe te staan. Hiermee kan tot uitdrukking worden gebracht, dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde functie is toegestaan. Ook kan met deze aanduiding een specifieke, niet bij de bestemming passende, functie mogelijk worden gemaakt.

De bestemmingsregels kennen een vaste opbouw in bestemmingsomschrijving (toegestaan gebruik), bouwregels, nadere eisen, afwijking van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijking van de gebruiksregels, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, een omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen en wijzigingsbevoegdheid.

#### *Algemene regels*

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen (en ook dubbelbestemmingen) in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Zo zijn er algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels. De wijzigingsregels in dit plan hebben betrekking op het laten vervallen of toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' of het toekennen van de bestemming 'Landgoed'.

Verder is de anti-dubbeltelbepaling onder de algemene regels opgenomen. Hiermee blijven gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

#### *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.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Rhenen geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. Voor de uitvoering van het plan zijn de financiële middelen beschikbaar; alle door de gemeente te maken kosten zullen via een exploitatie overeenkomst verhaald worden op de initiatiefnemer, conform artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. In deze exploitatie overeenkomst zal tevens worden voorzien in een overeenkomst met betrekking tot eventuele planschade die volgt uit onderhavig plan. Deze planschadeovereenkomst zal onderdeel uitmaken van de exploitatie overeenkomst.

In augustus 2010 heeft het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt, dat voor de bewoners van Weteringsteeg 18 en 24 een planologisch nadeel in de vorm van een beperkte inperking van de privacy intreedt. Op grond van vaste jurisprudentie moeten de planologische voor- en nadelen, welke voortvloeien uit hetzelfde planologische regime, echter met elkaar verrekend worden. In onderhavig geval wordt een agrarisch perceel omgezet naar twee woonpercelen (waarvan één nieuwe). Volgens het Kenniscentrum heeft het nieuwe planologische regime dus ook voordelen, zoals het beëindigen van de agrarische bestemming. Op grond van die bestemming waren bedrijfsactiviteiten die hinder veroorzaakten (geur, zwaar verkeer) mogelijk. Door de bestemmingswijziging naar wonen zijn deze activiteiten niet meer mogelijk. Per saldo is geen sprake van planologische nadelen met waardevermindering voor omwonenden tot gevolg.

Wel moet benadrukt worden, dat de planschaderisicoanalyse is gebaseerd op het tijdens de voorbereidingsfase van voorliggend plan( juli 2011) vigerende bestemmingsplan en niet op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2010, dat nog in 2011 vastgesteld zal worden. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan geldt voor de locatie Friesesteeg/Weteringsteeg reeds een woonbestemming, waardoor de huidige activiteiten en gebouwen onder het overgangsrecht vallen. De huidige (vergunde) rechten blijven echter in stand, waarmee de uitgevoerde planschadeanalyse van toepassing blijft.

Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aantoonbaar geacht.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Vooroverlegreactie

Van 19 augustus 2011 t/m 16 september 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan aan de wettelijke vooroverlegpartners aangeboden. De provincie heeft in die periode aangegeven dat zij meer tijd nodig had om een reactie op het plan te kunnen formuleren.

Op 30 september 2011 is een reactie van de provincie op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen. De reactie van de provincie is een voornamelijk positieve reactie met twee opmerkingen.

- de 125 m<sup>2</sup> regeling voor aan-/uitbouwen en bijgebouwen wil de provincie in het buitengebied niet direct toestaan. De provincie geeft aan dat er maximaal 50 m<sup>2</sup> toegestaan wordt. Als er afgeweken dient te worden van deze 50 m<sup>2</sup> dan zal dat goed onderbouwd moeten worden.
- verder geeft de provincie aan dat de situering van de nieuw te bouwen woning op de gewenste locatie geen probleem is maar hiervoor zal de provincie wel een ontheffing moeten verlenen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2009. Deze procedure moet opgestart zijn voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd wordt.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is het bestemmingsplan aangepast. De grootte van de bijgebouwen bij recht is aangepast. Daarnaast is er ontheffing aangevraagd van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Op 14 februari 2012 heeft de provincie het voornemen uitgesproken deze ontheffing te zullen verlenen. Gedurende een termijn van 6 weken heeft kon tegen dit voornemen (ontwerpbesluit) een zienswijze worden ingediend. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Op 24 april 2012 heeft de provincie Utrecht derhalve ontheffing verleend. Dit besluit heeft gedurende 6 weken opengestaan voor beroep. Gedurende deze termijn is geen beroep aangetekend. De ontheffing is derhalve definitief verleend.

#### *6.2.2 Zienswijzen*

pm