

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van de ontwikkeling aan de

SPOORLAAN 5 TE RHENEN



ADVISEURS VOOR MILIEU EN OMGEVING

14-04-2014

Colofon

Rapport: Ruimtelijke onderbouwing voor het toestaan van burgerbewoning van de bedrijfswoning aan de Spoorlaan 5 te Rhenen.

Rapportnummer: 3647BS0113
Status: Definitief
Datum: 14 april 2014
IMRO: NL.IMRO.0340.OVSpoorlaan5-de01

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Drs. J.M.G. Wentink
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 - 597 505
awentink@go-consult.nl



©APRIL 2014

G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597505
FAX: (0493) 597509
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Projectlocatie	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Uitvoeringsaspecten	15
4.1	Milieu	15
4.2	Waterhuishouding.....	20
4.3	Natuur	20
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.5	Mobiliteit	23
4.6	Kabels en leidingen.....	23
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	24
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	24
5.2	Economische uitvoerbaarheid	24
5.3	Planschade	25
Hoofdstuk 6	Afweging.....	26

Bijlage 1: Wateradvies Waterschap Vallei en Veluwe

Bijlage 2: Vooroverlegreacties

1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Geling Advies BV om burgerbewoning van de bedrijfswoning op de locatie aan de Spoorlaan 5 te Rhenen mogelijk te maken.

Tot 2004 was op de locatie een agrarisch bedrijf gevestigd waarbij tevens een bedrijfswoning onderdeel van uitmaakte. In 2004 is een deel van het bedrijf apart verkocht. Op dit deel is nu een functionerende varkenshouderij gevestigd. De toenmalige bedrijfswoning is in 2008 apart verkocht aan de initiatiefnemer en daarmee afgesplitst van het agrarisch bedrijf. Burgerbewoning van de bedrijfswoning horend bij het agrarisch bedrijf op de locatie is niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010, partiële herziening 2012”. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen heeft op 21 mei 2013 beslist in principe mee te willen werken aan het gebruik van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning als “plattelandswoning”, waardoor deze tevens mag worden bewoond door burgers die geen functionele binding hebben met het ter plaatse functionerende agrarische bedrijf. Dit middels een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Deze dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 DOEL

Doel is legalisering van de burgerbewoning van de bedrijfswoning horende bij het agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak aan de Spoorlaan 5 te Rhenen. Het bestemmingsplan biedt hier als gesteld geen mogelijkheden toe.

De voor u liggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, lid 1, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, 3^o Wabo. Deze notitie is bedoeld ter onderbouwing en motivering van de beoogde ontwikkeling. Aangetoond dient te worden dat er ruimtelijk en milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor het gebruik van het pand Spoorlaan 5 voor niet-agrarische woondoeleinden. Het planvoornemen is er niet op gericht enige wijziging te brengen in de huidige situatie in de zin van wijziging of uitbreiding van de aanwezige bebouwing. Het

huidige woongebruik van het pand zal ongewijzigd worden voortgezet. Qua bestemming blijft het een bedrijfswoning horende bij het agrarisch bedrijf ter plaatse, ter voorkoming van de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning.

1.3

LEESWIJZER

In het vervolg van deze onderbouwing wordt eerst ingegaan op de projectlocatie en haar omgeving. In hoofdstuk 3 komt aan bod de relatie van het project met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 inzicht gegeven in hoe het project zich verhoudt tot de uitvoeringsaspecten, zoals milieu- en fysieke aspecten. De notitie wordt afgesloten met het een hoofdstuk inzake de uitvoerbaarheid van het project en een afweging waarin concluderend wordt gesproken over de gronden waarop aan het onderhavige project medewerking kan worden verleend. De bijlagen completeren het geheel.

HOOFDSTUK 2 PROJECTLOCATIE

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rhenen ten zuiden van de plaats Veenendaal direct ten westen van de spoorlijn naar Rhenen. Zie figuur 1 voor een topografische ligging van de locatie.

Figuur 1

Topografische ligging locatie



De locatie van de woning is plaatselijk bekend als Spoorlaan 5 te Rhenen en kadastraal bekend als Gemeente Rhenen, sectie A, nummer 1068. De bedrijfsgebouwen van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf zijn gelegen op de percelen kadastraal bekend als Gemeente Rhenen, sectie A, nummers 1067 en 1222. Zie voor een verduidelijking van de situering van de gebouwen ter plaatse, de luchtfoto in figuur 2 en de foto in figuur 3.

De bedrijfswoning is gelegen aan de straatzijde met daarachter enkele bijgebouwen. De bedrijfsgebouwen van het agrarisch bedrijf zijn direct ten westen daarvan gelegen. Dit betreffen enkele oudere gebouwen, twee grote varkensstallen en een werktuigenberging/opslagloods. Hiervoor is een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer aanwezig voor het houden van 1.440 vleesvarkens, beschikingsdatum 22-11-2005. Zie voor een verdere verduidelijking ook de situatieschets in bijlage 1.

In de directe omgeving zijn ten zuiden een burgerwoning (Spoorlaan 3) en direct daarachter een agrarisch bedrijf in de vorm van een kwekerij zonder vee (Spoorlaan 3A) gelegen. Beiden zijn ook als zodanig bestemd.

Figuur 2

Luchtfoto locatie (2013)



Figuur 3

Foto locatie



3

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aangegeven of de beoogde planontwikkeling, het opnemen van de aanduiding ‘plattelandswoning’, past binnen de thans geldende landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Wet plattelandswoning*

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning¹ in werking getreden. Het betreft een wijziging van de Wabo en enkele andere wetten die erop gericht zijn om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming en niet het feitelijk gebruik. Tevens is hiermee de positie van agrarische bedrijfswoningen aangepast.

In de praktijk betekent dit dat het nieuwe artikel 1.1a in de Wabo het bevoegd gezag de bevoegdheid geeft om te bepalen dat een voormalige agrarische bedrijfswoning door een niet-agrariër mag worden bewoond, mits dit planologisch wordt geregeld via een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De juridische status van de woning wijzigt daarmee niet. De woning blijft wettelijk een bedrijfswoning horend bij een agrarisch bedrijf. Er is slechts sprake van een bij recht toegelaten medegebruik. Door een agrarische bedrijfswoning op deze wijze aan te duiden wordt (a) de gebruiksmogelijkheden verruimd en (b) wijzigt er voor wat betreft de milieuhygiënische gevoeligheid niets. Er blijft sprake van een bedrijfswoning, zodat het eigen agrarisch bedrijf op geen enkele wijze wordt belemmerd door het bewonen van de bedrijfswoning. Ook veehouderijen in de nabijheid van de woning worden daardoor niet belemmerd. Immers wijzigt de eigen gevoeligheid van de woning niet en blijft

¹ Officiële naam; de wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)

het voor de milieuhygiënische beoordeling een bedrijfswoning bij een veehouderij.

3.1.2

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe ‘decentraal, tenzij...’. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemt waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028). Geen van deze belangen wordt met dit project aangetast of beïnvloed.

3.1.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. In de Barro zijn regels opgenomen voor 13 nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van lagere overheden, waaronder de gemeente Rhenen. Deze regels treffen direct bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen besluiten van de gemeente.

Onderwerpen waarvoor het Rijk de kaders stelt zijn de Mainportontwikkeling Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament etc. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met enkele andere onderwerpen zoals de toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening en de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Op dit planvoornemen zijn geen van deze nationale belangen van toepassing. Het voornemen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Barro.

3.1.4

Conclusie

Het rijksbeleid voorziet specifiek in de beoogde ontwikkeling door de Wet plattelandswoning.

3.2

PROVINCIAAL BELEID

3.2.1

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

De provincie heeft de bevoegdheid om provinciale belangen veilig te stellen en te realiseren. Dit gebeurt op verschillende manieren.

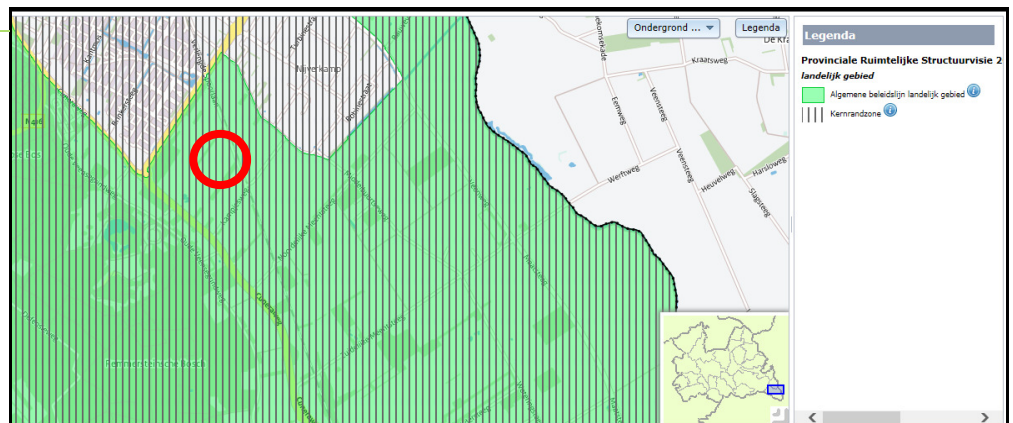
De provincie Utrecht heeft zijn ruimtelijke visie vastgesteld in een structuurvisie. In de ‘Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS)’ is beschreven het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij de ‘Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte’ van het Rijk. De provincie heeft aangegeven welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels geven zij uitvoering aan dit beleid via de ‘Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)’ welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

De centrale rode draad in de PRS is het behouden van evenwicht tussen mens, milieu en markt. Hiertoe onderscheidt de provincie drie pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling en wel:

- Een duurzame leefomgeving.
- Vitale dorpen en steden.
- Landelijk gebied met kwaliteit.

Figuur 4

Uitsnede kaart landelijk gebied



Onderhavige locatie is op basis van de PRS gelegen in de pijler “Landelijk gebied met kwaliteit”. De provincie heeft een aantal belangen benoemd waar zij op toe zien dat deze beschermd worden. Voor de pijler “Landelijk gebied met kwaliteit” zijn een zestal belangen benoemd, te weten:

1. Uitnodigende zones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap en behoud van aardkundige waarden.
3. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
4. Een economische vitale en duurzame landbouwsector.
5. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
6. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

Vanuit deze belangen wordt het provinciale beleid voor het landelijk gebied gekenmerkt door terughoudend als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts met behoud en/of versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied en de vitaliteit van al aanwezige functies, zijn eventuele niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. De bedrijfswoning van het onderhavige initiatief functioneert niet langer als zodanig, aangezien het gebruik wordt gewijzigd van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er wordt geen woning toegevoegd aan het buitengebied en evenmin wordt een uitbreiding van bebouwing tot stand gebracht. De woning blijft publiekrechtelijk een bedrijfswoning. Zo is het voor het bijbehorende agrarische bedrijf niet mogelijk om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren.

De locatie is verder gelegen in 'Verwevingsgebied'. Samen met de 'Landbouwontwikkelingsgebied' en 'Extensiveringsgebied' bepaald het verwevingsgebied de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij in de provincie. Verwevingsgebieden vormen de overgangsgebieden tussen de extensiveringsgebieden en het landbouwontwikkelingsgebied. Het beleid voor deze gebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. Verwevingsgebieden zijn gericht op een verweving van landbouw, wonen en natuur. Het onderhavige project is niet gericht op intensieve veehouderij. Het beleid voor het verwevingsgebied staat de opname van de aanduiding 'plattelandswoning' niet in de weg daar de woning publiekrechtelijk beschouwd blijft worden als bedrijfswoning met alle daarvoor geldende wettelijke (milieuhygiënische) bepalingen.

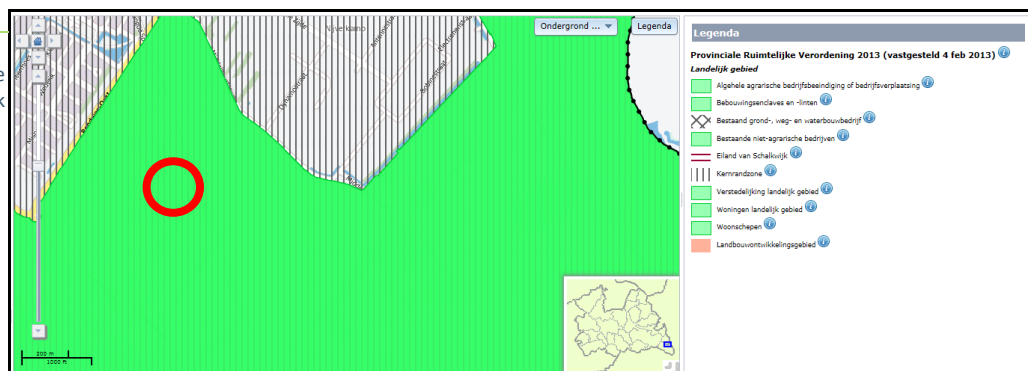
3.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de verordening staan de regels waar de gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden en het zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten. De huidige verordening, de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013'(PRV), is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. De locatie Spoorlaan 5 is in deze Verordening gelegen in landelijk gebied.

Figuur 5

Uitsnede provinciale ruimtelijke verordening kaart 6 Landelijk gebied



1. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.

2. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarde is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing indien het nieuwe ruimtelijk plan een substantieel grotere inhoudsmaat ten opzichte van het vigerende ruimtelijk plan mogelijk maakt.

Bij onderhavige ontwikkeling gaat het om een bestaande woning die qua inhoud voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde maximale inhoudsmaat voor bedrijfswoningen van 600 m³. Het gaat enkel om een verandering van het gebruik van de woning. Er is geen sprake van een vergroting van de woning. De bestemming blijft verder gericht op het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Nu met de ontwikkeling geen bestemmingswijziging wordt voorzien, treden er in het kader van de PRV geen wijzigingen op. Hiermee is landschappelijke inpassing niet aan de orde. De PRV bevat geen specifieke regels over het onderwerp plattelandswoning.

3.2.3

Conclusie

Onderhavig initiatief past binnen de provinciale Ruimtelijke Verordening. In ieder geval stelt de Verordening geen regels ter voorkoming van onderhavige ontwikkeling.

3.3

GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1

Bestemmingsplan

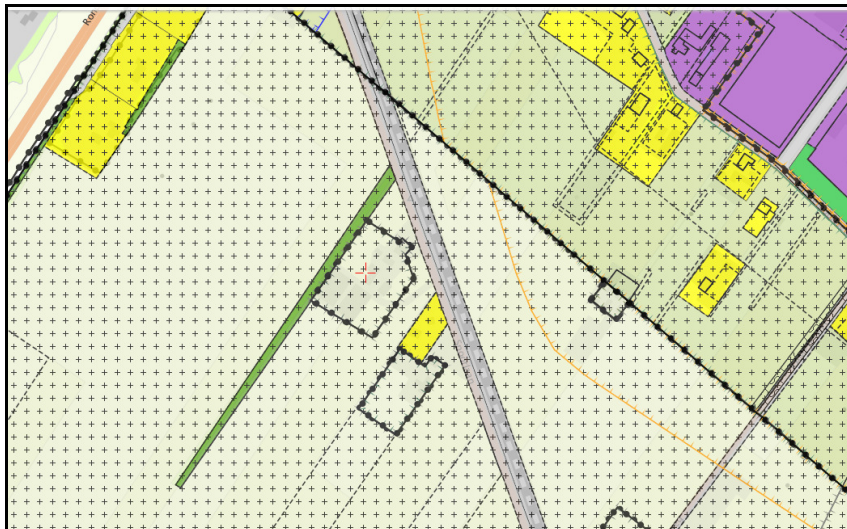
De bedrijfswoning is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2010, partiële herziening 2012”. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 april 2013. De locatie van de bedrijfswoning heeft hierin de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met de nadere aanduiding van een bouwvlak en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Verder heeft de locatie de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch - openheid’ en ‘intensieve veehouderij’, en de gebiedsaanduidingen ‘other: archeologische verwachtingswaarde hoog’ en ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’.

Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Onder bedrijfswoning wordt verstaan: “een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, in overeenstemming is.”

De huidige bewoning van de op de locatie Spoorlaan 5 aanwezige woning staat echter niet ten dienste van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf en is dan ook strijdig met de bepalingen van het bestemmingsplan. Burgerbewoning is conform de regels in het bestemmingsplan pas mogelijk na beëindiging van het agrarisch bedrijf en de omzetting naar de bestemming ‘Wonen’. Beëindiging van het agrarische bedrijf ter plaatse is echter absoluut niet aan de orde. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen heeft op 21 mei 2013 beslist in principe onder voorwaarden bereid te zijn mee te werken aan het verruimen van de gebruiksmogelijkheden door eveneens bewoning van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning door burgers die geen functionele binding hebben met het ter plaatse functionerende agrarische bedrijf toe te staan.

Figuur 6

Uitsnede Verbeelding
bestemmingsplan



3.3.2

Conclusie

Het gebruik van het pand Spoorlaan 5 voor niet agrarische woondoeleinden is niet toegestaan binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven dat zij in principe wel wil meewerken aan het gebruik van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning als “platte-landswoning”, waardoor deze tevens mag worden bewoond door burgers die geen functionele binding hebben met het ter plaatse functionerende agrarische bedrijf. Op basis van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o Wabo kan met een afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend indien de beoogde activiteit geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

4

HOOFDSTUK 4 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische relevante milieu- en fysieke aspecten die voor dit project van toepassing zijn. In paragraaf 4.1 wordt eerst ingegaan op de relevante milieuaspecten, waaronder het woon- en leefklimaat in de plattelandswoning.

4.1 MILIEU

4.1.1 Bodem

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Aangezien de functie van de woning niet wijzigt en er geen bouwwerkzaamheden zullen plaats vinden, is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 niet benodigd.

Er kunnen verder geen opmerkingen worden gemaakt met betrekking tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit in relatie tot het wijzigen van het gebruik.

4.1.2 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 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:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft voorts nog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is gericht op het mogelijk maken van bewoning van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning Spoorlaan 5 door burgers die geen functionele binding hebben met het ter plaatse functionerende agrarische bedrijf. Vanwege de reeds aanwezige woonfunctie is geen sprake van toename van het aantal woningen. Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.3

Geur

De bedrijfswoning betreft een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Een woning is immers een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

In artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald: In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De locatie en daarmee de bedrijfswoning zijn gelegen buiten de bebouwde kom. In de directe omgeving van de bedrijfswoning bevindt het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf zich op een afstand van circa 95 meter tot de bestaande bedrijfswoning. Dit agrarisch bedrijf gelegen aan de Spoorlaan 3A betreft verder geen veehouderij, maar een kwekerij. Ook is direct ten zuiden van dit bedrijf reeds een burgerwoning als zodanig bestemd. Het gebruik als plattelandswoning levert, gelet op de werkelijke afstand van 95 meter waar deze minimaal 50 meter dient te zijn, aldus geen belemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijven. De woning blijft milieutechnisch onderdeel uitmaken van de agrarische inrichting.

Voor de goede orde wordt vermeld dat als gevolg van het gebruik van de woning aan de Spoorlaan 5 als plattelandswoning, het bijbehorend agrarisch bedrijf op de locatie niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. De woning wordt wettelijk niet beschermd tegen milieugevolgen van het agrarisch bedrijf waartoe de woning planologisch behoort.

4.1.4

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Daarbij dient onderzocht te worden of ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling belemmeringen aanwezig zijn vanwege geluidhinder door wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Ondanks dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is gericht op het vastleggen van een woonsituatie van een woonpand, zijnde een geluidgevoelig object, is het uitvoeren van een geluidonderzoek niet noodzakelijk. De bestaande bedrijfswoning dient namelijk al als een geluidgevoelig object te worden aangemerkt. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is niet gericht op het realiseren van een extra geluidgevoelig object.

Verder zijn in de Wet geluidhinder geen bepalingen opgenomen ten aanzien van een onderzoeksplicht bij het omzetten van de bewoning van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

4.1.5

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving, vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De

handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Intern

Integrale veiligheid is een verzamelnaam voor alles wat bedrijven ondernemen om de veiligheid en gezondheid van de mens en milieu te beschermen. Door middel van het naleven van voorschriften van de milieuvergunning wordt er binnen de inrichting verantwoord omgegaan met deze aspecten. Woningen vallen niet onder deze interne veiligheid.

Extern

Woningen zijn kwetsbare objecten die beschermd moeten worden. Daarom wordt gekeken of in de omgeving van dit kwetsbare object risicovolle inrichtingen (bijv. lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen (per weg, water, rails of lucht) en (transport) leidingen (bijv. aardgas en elektriciteit) aanwezig zijn.

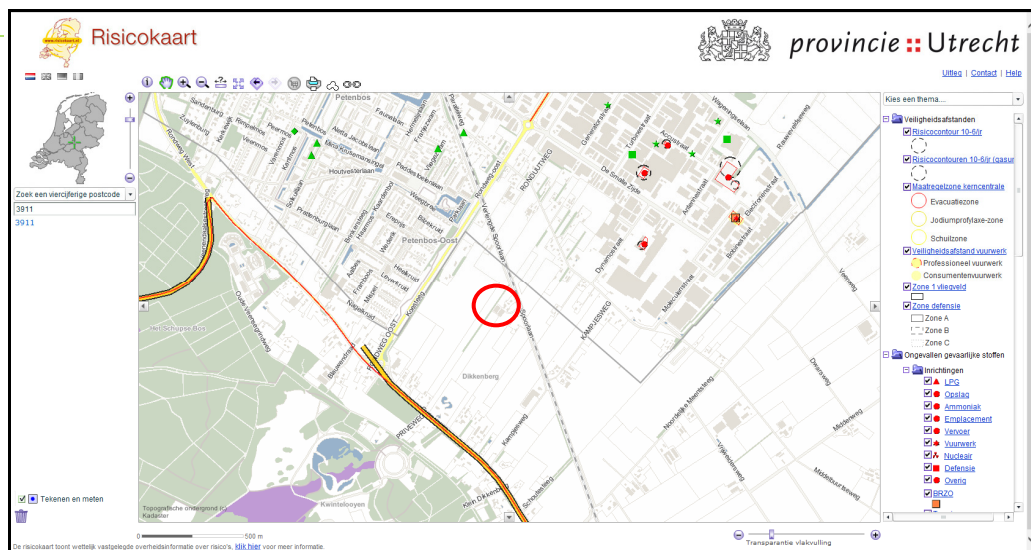
Risicokaart

De locatie aan de Spoorlaan 5 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning waarbinnen reeds een woonfunctie aanwezig is. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling brengt daarin geen wijziging. Op basis van de Risicokaart van de provincie Utrecht blijkt dat in de directe omgeving van de locatie geen inrichtingen zijn gelegen met een risicocontour (zie figuur 7). Verder bevinden zich geen routes van gevaarlijke stoffen en geen gastransportleidingen in de nabijheid. Ook leidt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet tot belemmeringen voor de omgeving. In het kader van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, *Stcrt.* d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en het Bevi en sluit zo veel als mogelijk aan op het Bevi.

Figuur 7

Uitsnede Risicokaart provincie Utrecht



4.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstig mogelijke bedrijven. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009). Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en met welke indicatieve afstand hier (minimaal) rekening moet worden gehouden.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn enkel agrarische bedrijven aanwezig, waarvoor richtafstanden gelden. Echter, de milieugevoelige functie, het wonen, blijft ongewijzigd en neemt ook niet toe. Het gaat om het ruimere gebruik van een bestaande bedrijfswoning, waardoor de afstanden tot de omliggende bedrijven niet afnemen. Daar alle omliggende milieuhinder producerende bedrijven voorzien zijn van de bijbehorende omgevingsvergunningen milieu kan er gesteld worden dat de woning geen hinder zal ondervinden van de omliggende (agrarische)bedrijven. Anderzijds zullen de omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd worden door onderhavig initiatief. In het kader van bedrijven en milieuzoneringen zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Aangezien er voldaan wordt aan de richtafstanden tot omliggende agrarische bedrijven, kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woning aan de Spoorlaan 5. Voor de goede orde wordt vermeld dat als gevolg van het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik als plattelandswoning, het bijbehorende agrarische bedrijf Spoorlaan 5 niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. De woning wordt wettelijk niet beschermd tegen milieugevolgen van het agrarische bedrijf waartoe de woning in het verleden heeft behoord daar het voor de wet nog steeds een bedrijfswoning is.

Watertoets en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Tegelijkertijd is ook het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden. Dit heeft consequenties voor de watertoets en voor de wijze waarop het waterschap hiermee wenst om te gaan. Zo wil het waterschap nog meer de focus leggen op een goede afstemming tussen gemeente en waterschap in het voortraject van de planvorming. Deze afstemming is neergelegd in het Waterplan Rhenen 'een berg mooi water'. De voormalige bedrijfswoning aan de Spoorlaan 5 ligt in het beheersgebied van het waterschap Vallei en Veluwe.

Voor het onderhavige plan is een digitale watertoets uitgevoerd. De uitkomst hiervan is als bijlage 1 toegevoegd. Het waterschap heeft een positief advies afgegeven over het onderhavige initiatief.

Duurzaam bouwen

Voor de waterkwaliteit is het van belang dat er geen uitlogende bouwmaterialen zoals koper, lood en zink worden gebruikt. Bij de selectie van bouwmaterialen wordt gezorgd voor niet uitlogende materialen.

Riolering

Het waterschap wenst geen schoon hemelwater op het gemengd rioolstelsel. Bij nieuwbouw en renovatie heeft het waterschap als uitgangspunt dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Het afvalwaterriool wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel en het hemelwater wordt geïnfiltreerd of op een andere wijze vertraagd afgevoerd.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling

Met onderhavig plan wordt geen extra woning en/of bebouwing gerealiseerd, waardoor compensatie kan uitblijven. Als gevolg van onderhavig plan zal geen wijziging optreden in de manier van afvoer van hemelwater, afvalwater en van de oppervlakte aan verharding. Negatieve gevolgen voor de waterhuishouding zijn dan ook uitgesloten.

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woning zal, overeenkomstig de bestaande situatie, worden afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hiertoe is reeds een aansluiting aanwezig.

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en in provinciaal beleid is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De natuurbeschermingswet is een instrument ter bescherming van unieke nationale en Europese natuurwaarden. De kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten in deze natuurgebieden mag niet verslechteren. Verder

mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten die beschermd worden.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van de natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde diersoorten van gemeenschappelijk belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones (Natura 2000). Daarnaast regelt de Habitatrichtlijn ook soortenbescherming. Deze aanwijzingsprocedure, die verschilt van de Vogelrichtlijn, is nog niet afgerond en de aangemelde gebieden hebben nog geen definitieve status. Doch moeten sinds 1 februari 2009 ook worden opgenomen in vergunningverlening op grond van de Natuurbeschermingswet.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten. De lidstaten nemen vooral maatregelen voor de leefgebieden van vogelsoorten die extra zorg nodig hebben. Ook voor de trekvogel worden dergelijke maatregelen genomen. Het gaat daarbij vooral om de bescherming van watergebieden van internationale betekenis.

Deze richtlijn heeft twee beschermingsstrategieën:

1. de bescherming van leefgebieden van een aantal specifieke soorten;
2. algemene bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese lidstaten.

Ecologische Hoofdstructuur

Door de Provincie Utrecht zijn gebieden aangewezen die tot de Ecologische Hoofdstructuur behoren (EHS). De EHS is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdpogingen voor het rijksnatuurbeleid aangegeven het behoud, herstel, en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt geen bebouwing gerealiseerd en/of verwijderd. Het projectgebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op het perceel zijn géén natuurwaarden in het geding. Een flora en fauna onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.4.1 Aardkundige waarden

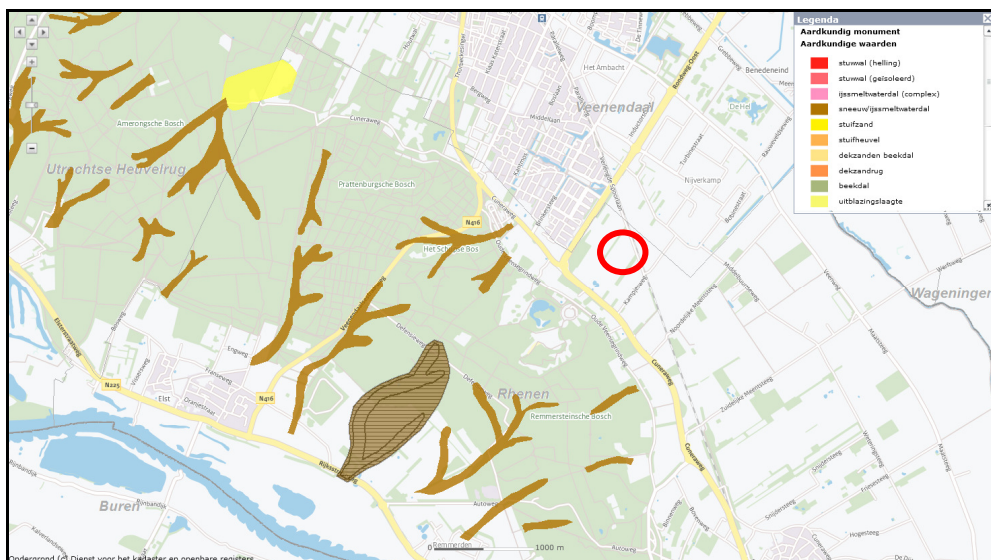
Onder aardkundige waarden vallen de verschijnselen en processen die te maken hebben met de vorming van het landschap. Daartoe behoren geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen. Zij geven inzicht in de ontstaanswijze van het landschap.

Aardkundige waarden gelegen binnen een agrarisch gebied worden gevrijwaard van grondwerken en maatregelen ten behoeve van waterbeheersing e.d.. Ook moet voorkomen worden dat maatregelen in de directe omgeving de herkenbaarheid van het aardkundige object aantasten.

De provincie Utrecht heeft de aardkundige waarden vastgelegd in een kaart. In figuur 8 is een uitsnede van voornoemde kaart opgenomen. Hieruit blijkt dat de locatie niet is gelegen in een gebied met aardkundige waarden.

Figuur 8

Uitsnede kaart Aardkundige waarden provincie Utrecht



4.4.2

Cultuurhistorische waarden

De provincie Utrecht heeft gebieden aangewezen met cultuurhistorische waarden. Onderhavige locatie is gelegen in een gebied met speerpunt archeologie en subspeerpunt Utrechtse Heuvelrug.

De Utrechtse Heuvelrug is 150.000 jaar geleden ontstaan tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Het stuwwallenlandschap bezit een grote diversiteit aan archeologische waarden uit verschillende perioden, van de Steentijd tot de Tweede Wereldoorlog. Juist de stapeling van tijdlagen maakt de Utrechtse Heuvelrug zo bijzonder. Deze is het sterkst op de zuidelijke flanken. Op deze gradiënt (overgangszone naar de lagere kleigronden) bevinden zich diverse concentraties van prehistorische grafheuvels, celtic fields en vroegmiddeleeuwse grafvelden. Ook treffen we hier nederzettingsterreinen uit de Brons- en IJzertijd aan als voorlopers van de middeleeuwse esdorpen met hun bouwgronden (engen), alsmede middeleeuwse wegenpatronen en tabaksvelden uit de Nieuwe Tijd. De belangrijkste bekende archeologische locaties op de Heuvelrug zijn: 1. Kwintelooyen (Steentijd); 2. Celtic fields, grafheuvels en nederzettingen (met name Brons- en IJzertijd); 3. Merovingisch grafveld Rhenen en Oud-Leusden (Vroege Middeleeuwen); 4. Plantage Willem III (tabakscultuur, Nieuwe Tijd); 5. Grebbeberg, Kamp Amersfoort, Vliegbasis Soesterberg (Tweede Wereldoorlog).

Aangezien de woning niet wijzigt qua hoedanigheid, is er geen sprake van aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden. Verder kan vermeld worden dat het perceel niet behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

4.4.3

Archeologische waarden

Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Archeologisch erfgoed moet bij uitgangspunt worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen (in situ). In gebieden met een hoge en middelhoge indicatieve waarde dient een bureauonderzoek met een inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd in geval van versturende werkzaamheden.

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Rhenen is onderhavige locatie gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit gegeven is uitgewerkt in het voor de locatie vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2010, partiële herziening 2012”, waarbij de Spoorlaan 5 is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’.

Aangezien met onderhavig initiatief de bodem niet wordt geroerd, zullen eventuele archeologische resten ook niet worden verstoord. Een verkennend archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4.4

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het initiatief geen schade toebrengt aan de aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden in de omgeving.

4.5

MOBILITEIT

De locatie wordt ontsloten via de Spoorlaan. Die heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de locatie op te vangen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, waarvoor voldoende ruimte beschikbaar is. Er zijn in ieder geval 2 parkeerplaatsen voor personenwagens bij de woning aanwezig.

Concluderend kan gesteld worden dat er verkeerskundig geen problemen te verwachten zijn.

4.6

KABELS EN LEIDINGEN

Aangezien er met het initiatief geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden en de bodem aldus niet wordt geroerd, hoeft er geen Klic-melding plaats te vinden om duidelijkheid te verkrijgen over de aanwezige kabels en leidingen.

5

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, welke wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3^o, Wabo, artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing. Conform artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding 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 die in het plan in het geding zijn. Eventuele vooroverleg reacties zullen in een later stadium in het plan verwerkt worden.

Het plan is voor vooroverleg aangeboden aan de provincie Utrecht, de gemeente Veenendaal, het waterschap Vallei en Veluwe, Vitens en Gasunie. De provincie Utrecht, de Gasunie en de gemeente Veenendaal hebben een reactie gegeven op het plan. Deze hebben echter geen aanleiding gegeven om het plan te wijzigen. Zie voor de vooroverlegreacties bijlage 2.

Bij de voorbereiding van het besluit omtrent de omgevingsvergunning, indien deze geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3^o, Wabo, dient op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) het ontwerpbesluit gedurende zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Eventuele ontvangen zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.

Het ontwerpbesluit heeft op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 27 februari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De initiatiefnemer zal de uitvoering van dit project volledig voor zijn rekening nemen. Voor de kosten voor het behandelen van een aanvraag om

omgevingsvergunning zullen door de gemeente Rhenen legeskosten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

5.3

PLANSCHADE

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden welke niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waardeminderung geldt een eigen risico van 2%.

Genoemde oorzaken zijn o.a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing, besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro (binnenplanse wijziging of ontheffing).

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid;
- een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf;
- een beperking van de bouwmogelijkheden;
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast);
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering;

Gezien het feit dat het in onderhavig project enkel gaat om een wijziging van het toegestane gebruik, waarbij de functie gelijk blijft, en gelet op de afstand tot andere woningen en bedrijven, is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Van onevenredige beperkingen van de mogelijkheden is voor de woning en het agrarisch bedrijf direct ten zuiden van de projectlocatie is geen sprake.

Vastgesteld kan worden dat ten gevolge van de voorgenomen planologische wijziging zeer waarschijnlijk geen planschade zal ontstaan. Het project zal geen waardevermindering tot gevolg hebben voor de omliggende percelen. Met de initiatiefnemer zal een overeenkomst in tegemoetkomst in schade c.q. planschadeovereenkomst worden aangegaan.

HOOFDSTUK 6 AFWEGING

Het voorliggende rapport is de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is om voorgestane ontwikkeling, zijnde het toestaan van burgerbewoning van de bedrijfswoning aan de Spoorlaan 5 te Rhenen, mogelijk te maken. Uit deze rapportage blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de waarden in het gebied zelf en/of van waarden in de directe omgeving.

De locatie is gelegen in een “agrarisch” gebied en meer specifiek in een “verwevingsgebied”. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is aan te merken als een intensieve veehouderij. Het burgergebruik van de bedrijfswoning is niet in strijd met het ruimtelijk beleid en kan toegestaan worden.

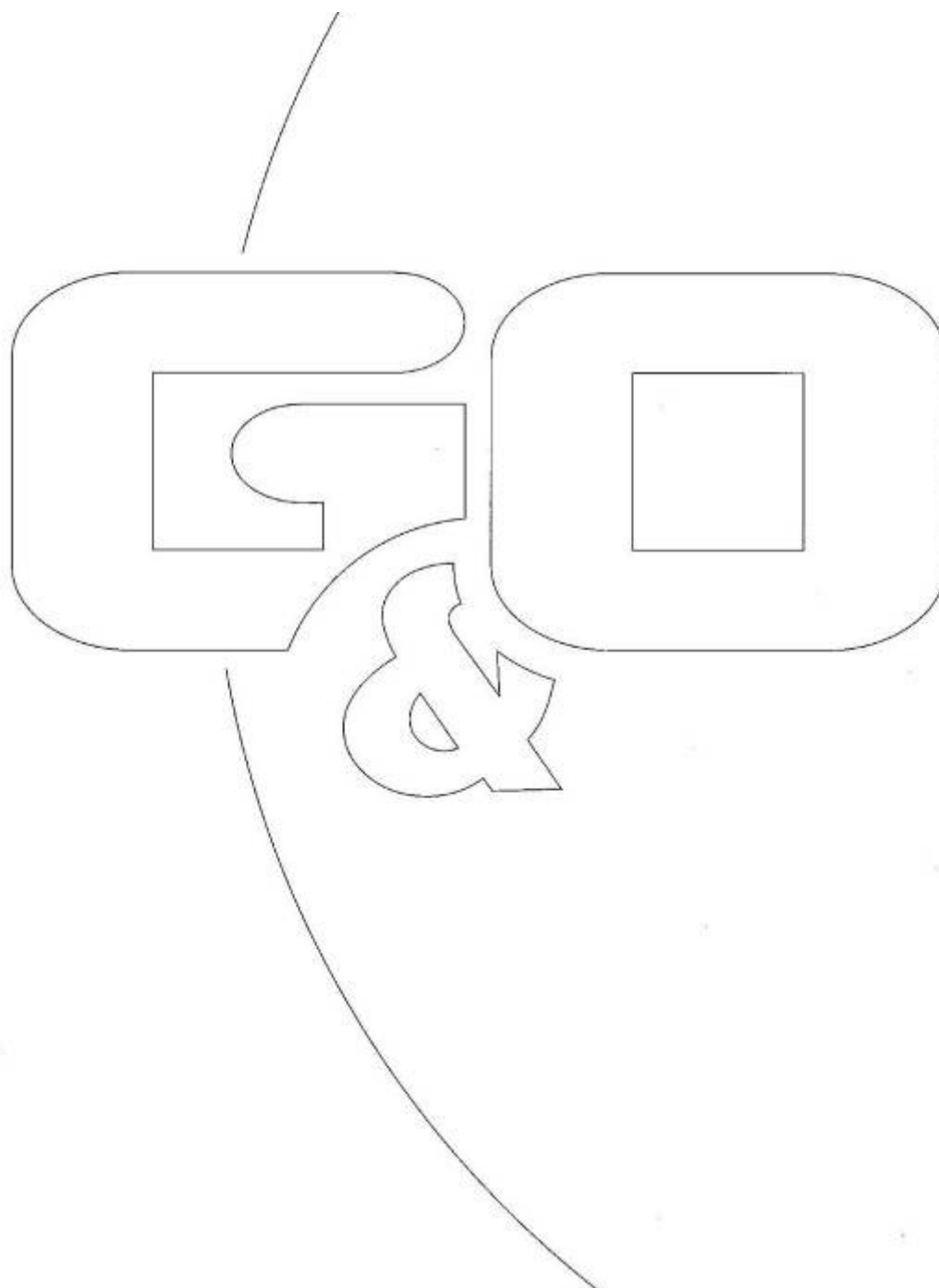
Met de realisatie van onderhavig initiatief zijn er geen ruimtelijke invloeden aangezien het enkel een verandering in het gebruik betreft.. Door de voldoende afstand tot omliggende agrarische bedrijven, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf waartoe de woning planologisch blijft behoren, wordt de woning wettelijk niet beschermd. Ook is de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning met onderhavige ontwikkeling niet mogelijk.

In het algemeen kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving in ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieuhygiënisch opzicht verantwoord is.

Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing, waaruit geen belemmeringen naar voren komen, wordt aangetoond dat op grond van beleidsmatige, ruimtelijke en milieuhygiënische overwegingen, medewerking kan worden verleend aan het toestaan van het gebruik van de bedrijfswoning voor burgerbewoning.

Bijlage 1

Wateradvies Waterschap Vallei en
Veluwe



datum 6-9-2013
dossiercode 20130906-10-7543

Wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang

Algemeen

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

Beoordeling

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

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Voor het aanvragen van of informatie over een watervergunning kunt u het loket van het waterschap (www.wvv.nl/loket) raadplegen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055-5272911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@wve.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@wve.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055-5272911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe (i.o.)

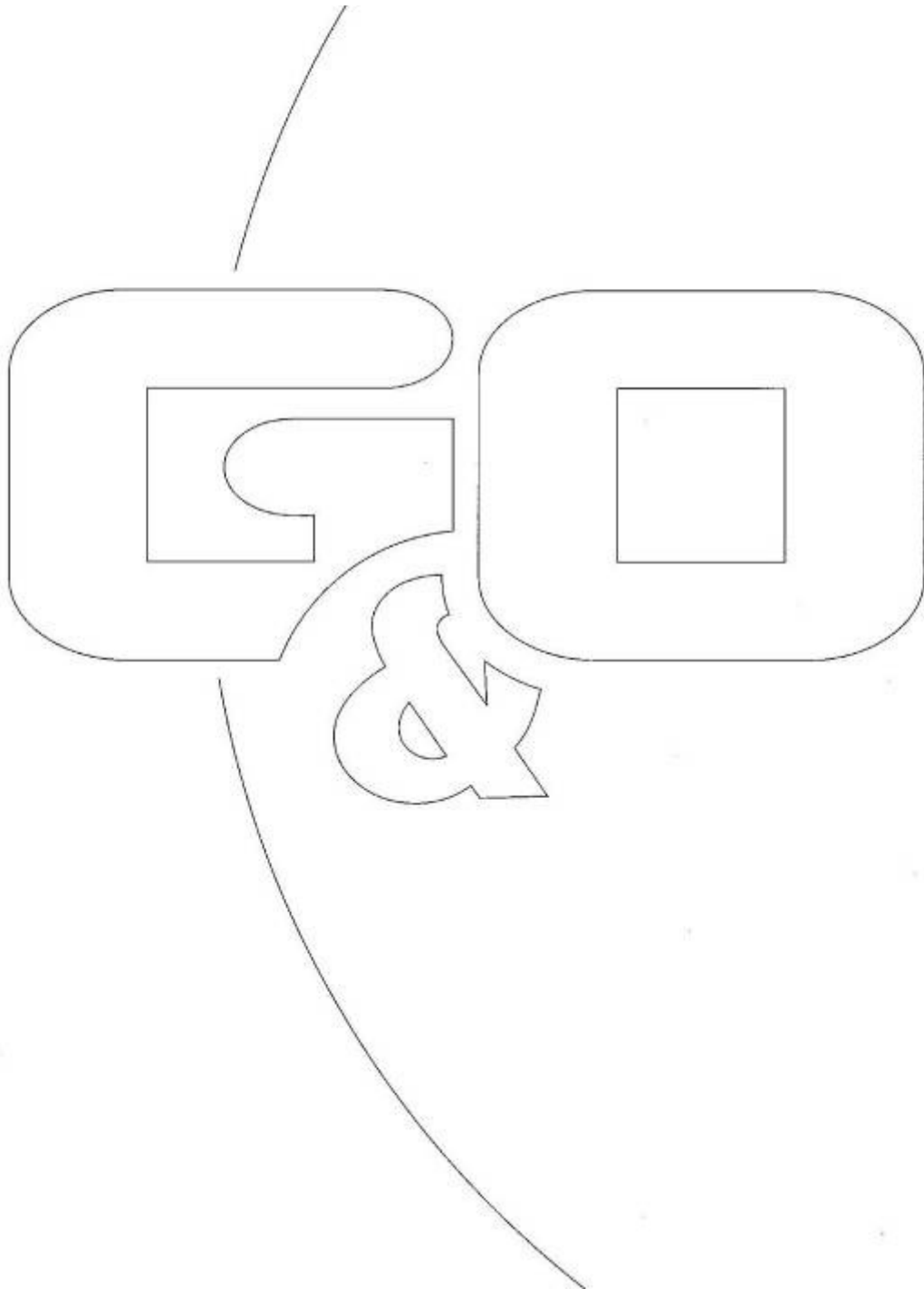
Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe (i.o.) streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe (i.o.) aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2012

Bijlage 2

Vooroverlegreacties



Marion Wiggers - Vooroverleg Wabo-projectbesluit Spoorlaan 5 te Rhenen

Van: "Theo Rijn" <theorijn@casema.nl>
Aan: <marion.wiggers@rhenen.nl>
Datum: 15-1-2014 11:58
Onderwerp: Vooroverleg Wabo-projectbesluit Spoorlaan 5 te Rhenen
CC: <theo.rijn@provincie-utrecht.nl>

Dag Marion,

Het voorliggend projectbesluit is niet in strijd met de provinciale belangen, zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Goede nota is genomen van het feit, dat als gevolg van het legalisering van de burgerbewoning van deze agrarische bedrijfswoning er geen mogelijkheden meer worden geboden voor de bouw van een nieuwe agrarische bedrijfswoning.

Met vriendelijke groet,

Theo Rijn,
Beleidsmedewerker Fysieke Leefomgeving.

Marion Wiggers - Betr.: Vooroverleg Wabo-projectbesluit Spoorlaan 5 te Rhenen

Van: "Jan van Manen" <Jan.van.Manen@veenendaal.nl>
Aan: "Wiggers, Marion" <marion.wiggers@rhenen.nl>
Datum: 27-1-2014 11:08
Onderwerp: Betr.: Vooroverleg Wabo-projectbesluit Spoorlaan 5 te Rhenen

Hallo Marion,

Goed dat je mailde, het onderwerp was al weer wat uit zicht geraakt. Van de gemeente Veenendaal behoef je geen negatieve reactie te verwachten. Wij kunnen met het Wabo-projectbesluit instemmen.

Met vriendelijke groet,

Jan van Manen
Senior juridisch adviseur ruimtelijke plannen



Afdeling Beleid en Ontwikkeling
Postbus 1100
3900 BC Veenendaal
Bezoekadres: Raadhuisplein 1
tel. 0318 53 83 39
E-mail: jan.van.manen@veenendaal.nl

>>> "Marion Wiggers" <marion.wiggers@rhenen.nl> 27-1-2014 10:43 >>>
Hoi Jan,

Een tijd terug heb ik het voorontwerp Wabo-projectbesluit voor de Spoorlaan 5 (gebruik plattelandswoning) bij jullie uitgezet t.b.v. vooroverleg. Toen Hugo en ik laatst bij jullie kwamen 'buurten' heb je het hier heel even over gehad. Gaan jullie hier in het kader van het vooroverleg nog een reactie opgeven?

Met vriendelijke groet,

Marion Wiggers-Hesselink
Medewerker Ruimtelijke Ordening
Gemeente Rhenen
Team Economie & Ruimte

T: [0317 681745](tel:0317681745)
E: marion.wiggers@rhenen.nl
www.rhenen.nl
aanwezig: ma, di, do en vr



Disclaimer

Is dit bericht niet voor u bestemd of wilt u meer informatie, neem dan contact op met de afzender. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Een beschikking of contractuele verplichting wordt uitsluitend per brief verzonden en ondertekend door een daartoe bevoegd persoon.

Marion Wiggers - RE: Vooroverleg Wabo-projectbesluit Spoorlaan 5 te Rhenen

Van: "Alg. Postbus RO_West" <RO_West@gasunie.nl>
Aan: "Marion Wiggers" <marion.wiggers@rhenen.nl>
Datum: 13-1-2014 7:52
Onderwerp: RE: Vooroverleg Wabo-projectbesluit Spoorlaan 5 te Rhenen

Geachte heer / mevrouw,

Bij e-mailbericht van 3 januari 2014 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd projectbesluit in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

H.H. Keizer

E: H.H.Keizer@gasunie.nl
M: +31 6 3103 7321
I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Legal Affairs Projects West
Postbus 444
2740 AK Waddinxveen
Coenecoop 7



 Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail print.

Van: Marion Wiggers [marion.wiggers@rhenen.nl]
Verzonden: vrijdag 3 januari 2014 13:13
Aan: DIV@vitens.nl; info@vallei-veluwe.nl; info@veenendaal.nl; Alg. Postbus RO_West; secretariaatGRO@provincie-utrecht.nl
Onderwerp: Vooroverleg Wabo-projectbesluit Spoorlaan 5 te Rhenen

Beste meneer, mevrouw,

Wij zijn bezig met de voorbereiding van het Wabo-projectbesluit Spoorlaan 5 ex artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo jo. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo.

Deze aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op een verandering van het gebruik van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning.

Vooroverleg

Op basis van artikel 6.18 Bor jo. artikel 3.1.1 Bro bieden wij u het voorontwerp Wabo-projectbesluit aan ten behoeve van vooroverleg.

Wij vragen u binnen vier weken uw vooroverlegreactie te geven. Mochten wij binnen vier weken na verzending van deze e-mail geen reactie van u hebben ontvangen, dan gaan wij er van uit dat u geen opmerkingen ten aanzien van het plan heeft.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben dan ben ik via onderstaande contactgegevens te bereiken.

Met vriendelijke groet,

Marion Wiggers-Hesselink
Medewerker Ruimtelijke Ordening
Gemeente Rhenen
Team Economie & Ruimte

T: [0317 681745](tel:0317681745)

E: marion.wiggers@rhenen.nl

www.rhenen.nl

aanwezig: ma, di, do en vr



This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by reply immediately. N.V. Nederlandse Gasunie does not guarantee that the information sent with this E-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.
