



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Weteringsteeg 34 - 34A, Rhenen

Gemeente Rhenen

Datum: 7 november 2023

Projectnummer: 220166

ID: NL.IMRO.0340.Weteringsteeg3434a-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	19
4.3	Geluid	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Water	24
4.8	Natuur	27
4.9	Stikstof	28
4.10	Archeologie	29
4.11	Cultuurhistorie	31
4.12	Verkeer en parkeren	32
5	Wijze van bestemmen	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Bestemmingsplan	34
6	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

Bijlage 1: Voorlopig ontwerp

Bijlage 2: Digitale watertoets

Bijlage 3: Quicksan natuur

Bijlage 4: Rapportage beoordeling stikstofeffecten

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Bodemonderzoek

Bijlage 7: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 8: Beschikking Natuurbeschermingswet 1998

Bijlage 9: Beslissing op bezwaar

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

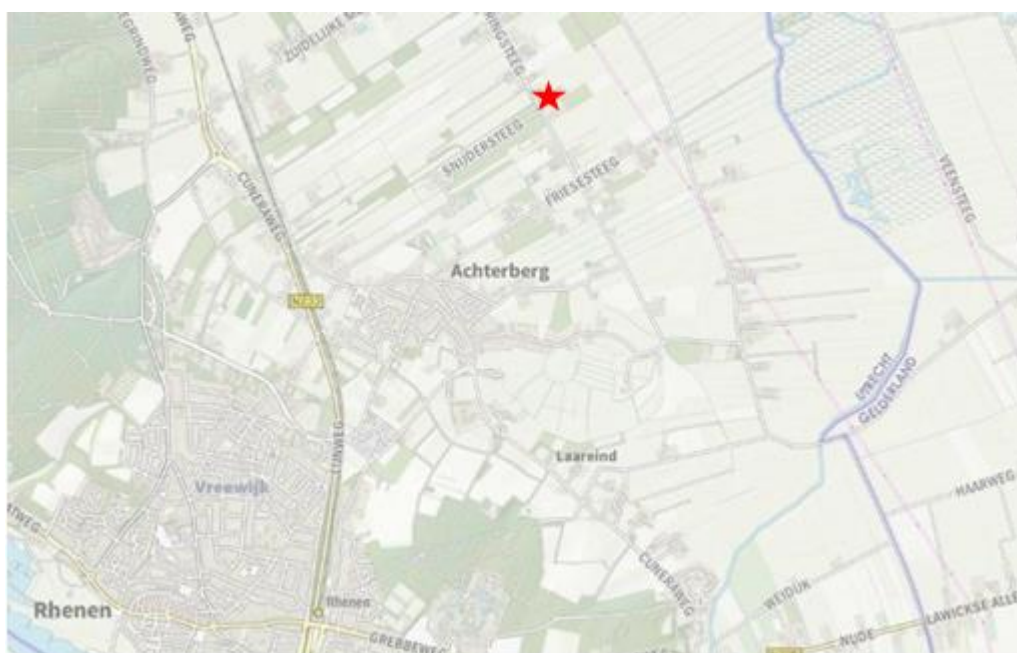
VOF G.M. & A.C. Roseboom (hierna te noemen: initiatiefnemer) is voornemens om het bedrijf aan de Weteringsteeg 34-34a te Rhenen uit te breiden. Ter plaatse wordt een melkveehouderij geëxploiteerd en bij het beëindigen van de vleesvarkenstak in 2017 is een vergunning verleend voor het uitoefenen van een niet-agrarische neven-tak, namelijk het vervaardigen van kalverhokken.

De initiatiefnemer is voornemens om het bouwvlak uit te breiden ten behoeven van het omleggen van de voeropslagvoorzieningen en het optimaliseren van het erf. Dit mede gelet op de toekomstige bedrijfsopvolging. Daarbij wordt de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ verwijderd, omdat de vleesvarkenstak reeds is beëindigd. Voor deze ontwikkelingen dient het vigerende bestemmingsplan herzien te worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Weteringsteeg 34-34a te Rhenen in het buitengebied van de gemeente Rhenen. Het langgerekte plangebied is aan de lange zijden gelegen tegen smalle stroken agrarisch grond met aansluitend aan de zuidoostelijke kant het agrarisch bedrijf gelegen aan de Weteringsteeg 30 en aan de noordwestelijke kant de burgerwoning gelegen aan de Weteringsteeg 36.

Het plangebied is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Rhenen, sectie K, nummers 152 (gedeeltelijk) en 153 (gedeeltelijk). In navolgende afbeelding is de locatie weergegeven ten opzichte van de omgeving, de locatie van de initiatiefnemer is weergegeven met de rode ster.



Planlocatie aangegeven met de rode ster (bron: pdok.nl/viewer)

In navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven. Het rode kader geeft het plangebied weer.



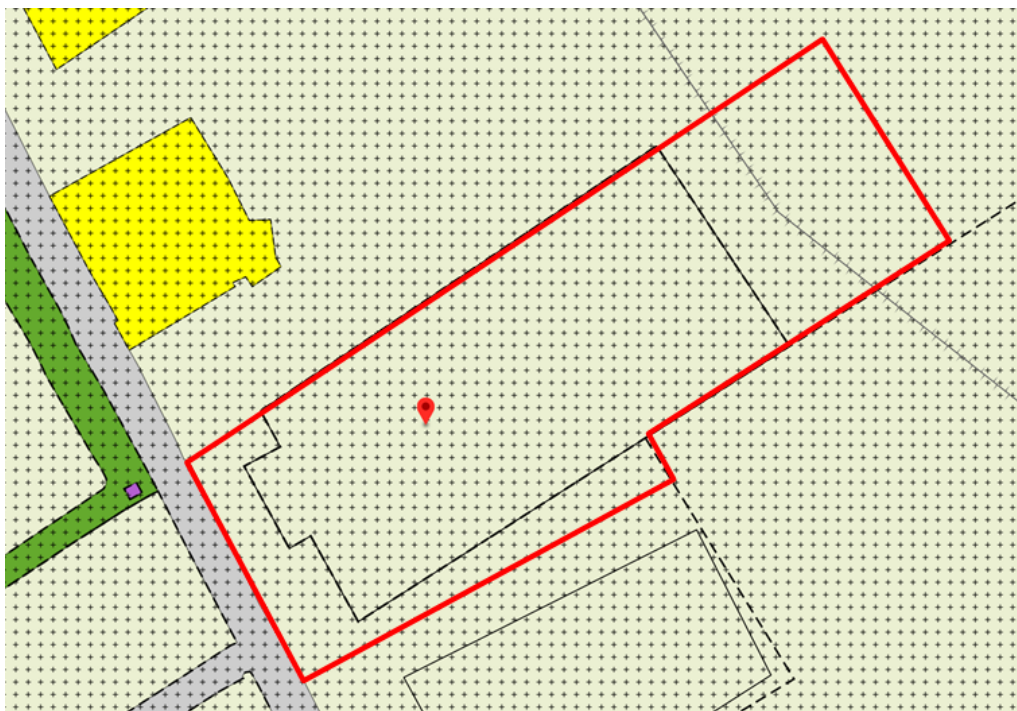
Plangebied aangegeven met het rode kader (bron: pdok.nl/viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment gelden voor het plangebied de bestemmingsplannen 'Consolidatieplan Buitengebied Rhenen' en het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Consolidatieplan Buitengebied Rhenen'

De vigerende bestemmingsplannen zijn op 10 februari 2015 geconsolideerd tot 'Consolidatieplan Buitengebied Rhenen'. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologie 2'. De huidige bebouwing is gelegen in het bouwvlak waarvoor eveneens de aanduiding 'intensieve veehouderij' en maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' voor gelden. Het voorste gedeelte van het plangebied vanaf de weg gezien heeft de gebiedsaanduiding 'overige zone - hoge verwachtingswaarde' en op het achterste gedeelte, ter plaatse van de uitbreiding van het bouwvlak ligt de gebiedsaanduiding 'overige zone - middelhoge verwachtingswaarde'. Over het gehele plangebied ligt nog de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Consolidatieplan Buitengebied Rhenen' met globale aanduiding plangebied (rode lijn), bron:ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied is bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', intensieve veehouderij bedrijven. Naast het agrarisch bedrijf is het plangebied aangewezen voor inwoning, extensief recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, behoud en/of herstel van oever- en slootvegetaties en groenvoorzieningen met de daarbij horende erfbeplanting, wegen en paden, erven en terreinen en bouwwerken. Om het bouwvlak te vergroten en de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.3.2 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'

Naast het vigerende bestemmingsplan 'Consolidatieplan Buitengebied Rhenen' geldt binnen het plangebied ook het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. De opgenomen regels binnen dit bestemmingsplan zullen worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

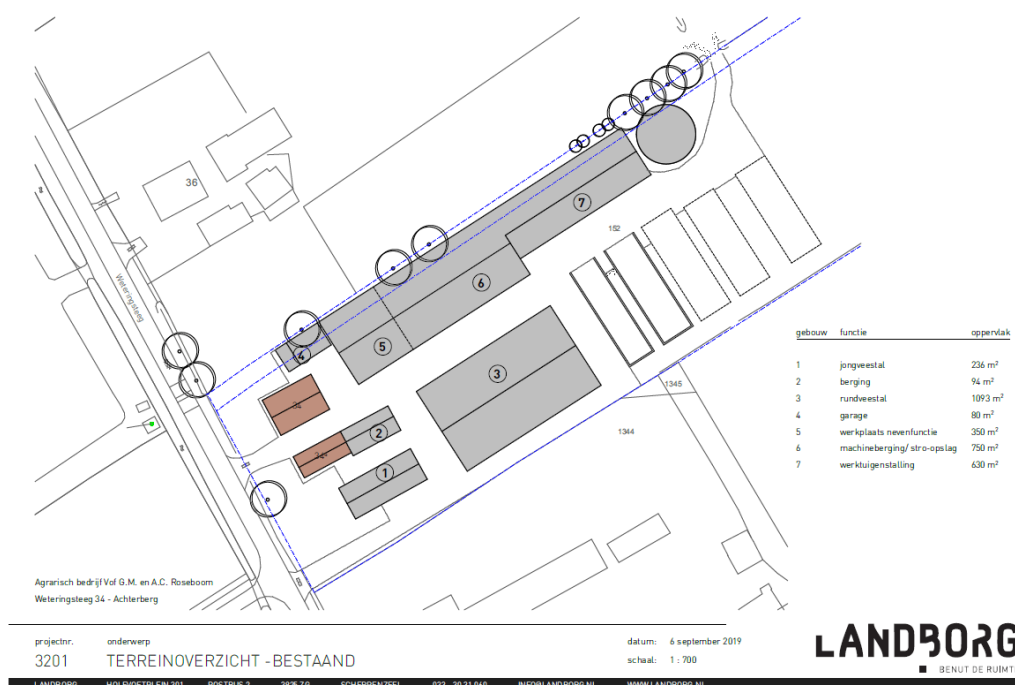
Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

VOF G.M. & A.M. Roseboom exploiteert aan de Weteringsteeg 34-34a te Rhenen een melkveehouderij en daarbij wordt een niet-agrarische neventak uitgeoefend waarbij kalverhokken worden vervaardigd. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. De eerste bedrijfswoning (nr. 34) is gebouwd in 1928 en de tweede bedrijfswoning (nr. 34a) is gebouwd in 1960. Naast de twee bedrijfswoningen is er diverse bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een jongveestal, rundveestal, werkplaats voor de nevenfunctie, een machineberging/stro-opslag en werktuigstalling. Buiten de bedrijfsbebouwing zijn er ook nog verschillende sleufsilos, voersilo's en een mestsilo aanwezig, deze zijn alle gesitueerd op het achtererf.

In navolgende afbeelding is de huidige bebouwing op het erf weergegeven.



Bestaand terreinoverzicht (bron: Landborg)

Aan de Weteringsteeg zijn diverse functies gevestigd, het varieert van agrarisch bedrijven en burgerwoningen tot enkele niet-agrarische bedrijven. Het grondgebruik is voornamelijk agrarisch.

In navolgende afbeelding is het vooraanzicht vanaf de Weteringsteeg weergegeven, met van rechts naar links de jongveestal, de woning met nummer 34 en de woning met nummer 34a.



Aanzicht vanaf de Weteringsteeg. (bron: google.streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Gelet op de toekomstige bedrijfsopvolging is voor de bedrijfscontinuïteit een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak beoogd. Aan de achterzijde van het bedrijf wordt het bouwvlak vergroot met 4.500 m². Deze ruimte is benodigd voor het omleggen van de voeropslagvoorzieningen dat door de vergroting binnen het bouwvlak kan gebeuren. Door de extra ruimte kan er een strostal gerealiseerd worden wat op de lange termijn een goede investering is voor de bedrijfscontinuïteit. Het initiatief is voorgelegd aan de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) en de stichting is van mening dat hier ruimte aan geboden kan worden. Vanwege de bouwvlak vergroting en de logische indeling van het erf wordt de bedrijfsvoering geoptimaliseerd. De uitbreiding van het bouwvlak gaat gepaard met een landschappelijke inpassing welke later in deze paragraaf wordt weergegeven.

Naast de uitbreiding van het bedrijf wordt de eerste bedrijfswoning (nr. 34) met de aangebouwde voormalige varkensschuur gesloopt. Deze woning is verouderd en de voormalige varkensschuur verkeert in slechte staat. Ook de aanwezige jongveeststal wordt gesloopt. De achterliggende rundveeststal wordt uitgebreid, dit gebeurt in het kader van dierenwelzijn. In de uitbreiding wordt een verdiepingsvloer gerealiseerd welke fungeert als zichtstal, op de verdiepingsvloer worden geen dieren gehouden. Om meer ruimte te creëren tussen de herbouw van de twee bedrijfswoningen zal aan de voorzijde het bouwvlak rechtgetrokken worden, zodat de te herbouwen woning met gelijke gevel terug gebouwd kan worden ten opzichte van de bedrijfswoning met nummer 34a.

In navolgende afbeelding is de uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde van het bedrijf weergegeven.



Uitbreiding bouwvlak aan achterzijde van het bedrijf (bron: Landborg)

Navolgende afbeelding geeft een conceptbeeld van de nieuwe bedrijfswoningen en de aanpassing van de rundveestall. Het voorlopig ontwerp¹ is bijgevoegd in de bijlage.

TOTAAL IMPRESSIE

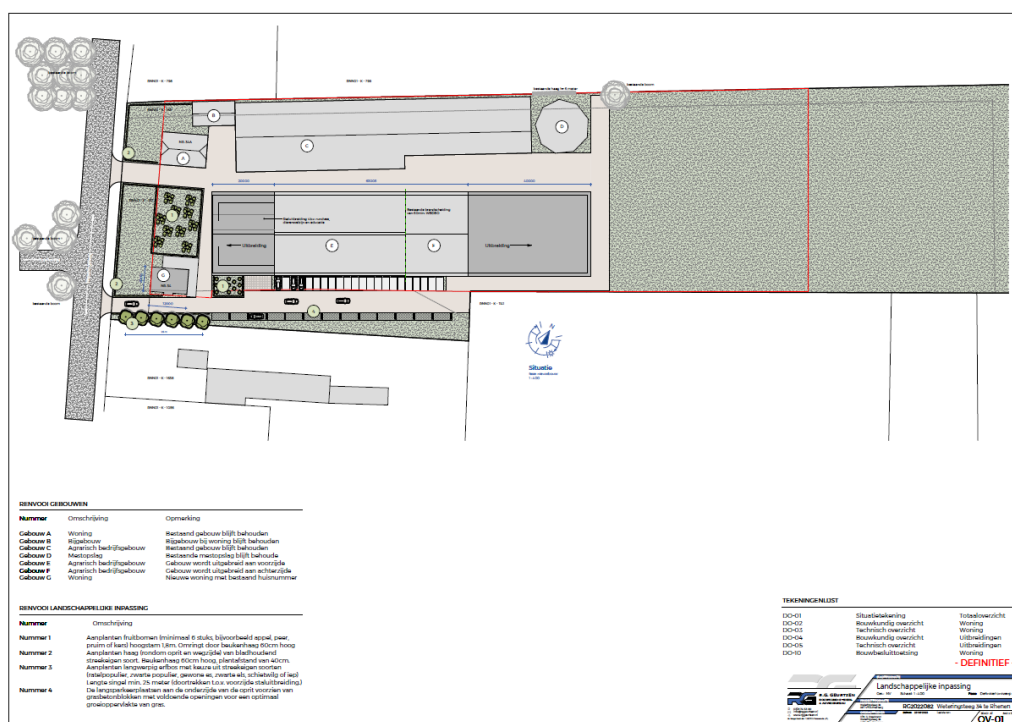
RG
R.G. GEURTSSEN
APRIL 2023



¹ R.G. Geurtsen. Nieuwbouw Weteringsteeg 34 te Achterberg. April 2023

De uitbreiding van de stal gaat ten koste van de te slopen oudere stallen op de locatie. De uitbreiding vindt binnen het bestaande bouwvlak plaats. In de uitbreiding is sprake van een verdiepingsvloer, dit is in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan is daar een wijziging in gebracht waardoor een extra bouwlaag is toegestaan wanneer deze niet gebruikt wordt voor het houden van dieren. Deze verdiepingsvloer wordt gebruikt als zichtstal, waarbij vanuit deze ruimte gekeken kan worden op de dierverblijven op de begane grond.

Doordat de beoogde woning meer richting Weteringsteeg 30 wordt gebouwd, wordt aan deze zijde het bouwvlak vergroot. De strook grond tussen Weteringsteeg 30 en het eigen bouwvlak wordt gebruikt ten behoeve van een landschappelijke inpassing. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met verschillende gebiedseigen bomen aan de voorzijde aan de weg en tussen de woning en het naastgelegen perceel. Aan de zijkant van de woning en de stal zal daarnaast ook lage gebiedseigen beplanting gepland worden. Navolgend is de landschappelijke inpassing weergegeven, het volledige landschappelijk inpassingsplan² is bijgevoegd in de bijlage.



² Van Westreenen. Inpassingsplan Weteringsteeg 34 te Rhenen. 22 juni 2023

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het voorliggende plan ziet op het mogelijk maken van een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Deze ontwikkeling past binnen de kenmerken en de identiteit van het gebied. Het plangebied ligt in een landelijke omgeving met verschillende agrarische functies. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij Natuurnetwerk Nederland en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van onderwerpen uit de SVIR of het Barro. Het plan is hierdoor niet strijdig met het rijksbeleid dat hierin is opgenomen.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op het uitbreiden van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit betreft geen stedelijke ontwikkeling en de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.1.2 Conclusie

Het voorliggende plan is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 uitziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek inspelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie liggen de integrale langetermijnambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- De provincie Utrecht kiest gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee zij de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- De provincie Utrecht concentreert en combineert nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie wijst uit dat in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Landschap

In de Omgevingsvisie ligt het plangebied binnen het landschap Gelderse vallei. De provincie Utrecht heeft hiervoor de volgende kernkwaliteiten opgesteld:

- rijk gevarieerde kleinschaligheid;
- stelsel van beken, griften en kanalen;
- Grebbelinie;
- overgang van Vallei naar stuwwal (luwe Flank).

Bij ontwikkelingen in de Gelderse Vallei vindt de provincie het vooral belangrijk dat de kleinschaligheid van het landschap wordt behouden. In het verleden zijn al veel kleinschalige landschapselementen verdwenen, waardoor ruimten groter zijn geworden. Ze hebben hun functie verloren en zijn verwijderd. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het waarborgen en ontwikkelen van de contrasten in de te onderscheiden deelgebieden van de Gelderse Vallei.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van de Gelderse Vallei verschillende accenten. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

Met het voorliggende plan wordt het bestaande bouwvlak vergoot in het verlengde van het bestaande bouwvlak. De uitbreiding is kleinschalig en er verdwijnen geen landschapselementen. Om deze reden wordt gesteld dat het plan past binnen dit provinciale kader en bijdraagt aan de kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei.

Landbouw

Het perceel ligt binnen het gebied dat in de omgevingsvisie is aangemerkt als landelijk gebied. Het beleid is ondersteunend aan de beoogde transitie in de landbouw. Via het ruimtelijk beleid stuurt de provincie op grondgebondenheid. De grondgebonden bedrijven worden voldoende groeiruimte geboden binnen voorwaarden. Dit draagt bij aan een economische rendabele bedrijfsvoering, in balans met de omgevingskwaliteiten.

Met het voorliggende plan wordt een grondgebonden bedrijf uitgebreid. De ontwikkeling is passend binnen de voorwaarden.

Cultuurhistorie

Het perceel ligt binnen de gebieden dat in de omgevingsvisie is aangemerkt als CHS-Militair erfgoed en CHS-Archeologisch waardevolle zone. Cultuurhistorische waarden van de leefomgeving wil de provincie beschermen en benutten, door ze beter zichtbaar en beleefbaar te maken en door ze te gebruiken als dragers en aanjagers van ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het militair erfgoed van de voormalige waterlinies en Park Vliegbasis Soesterberg heeft al langer de bijzondere aandacht. Samen met gemeenten en eigenaren heeft de provincie geïnvesteerd in behoud en ontwikkeling van deze gebieden. Net als in buitenplaatszones staat de provincie kleinschalige verstedelijking toe als deze ten dienste staat van het behoud van de cultuurhistorische waarden. Voor de Grebbelinie en Park Vliegbasis Soesterberg vragen behoud en beheer van specifieke elementen - bijvoorbeeld sporen van de Koude Oorlog - de nodige aandacht. De provincie geeft in het Cultuur- en erfgoedprogramma ook bijzondere aandacht aan de Oude Hollandse Waterlinie, onder andere vanwege de herdenking van het Rampjaar 1672.

Het beleid voor de archeologisch waardevolle zones richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ'). Als ruimtelijke ingrepen onvermijdelijk zijn, wordt aandacht gevraagd voor het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek. Ook wordt gericht op het versterken van de zichtbaarheid en de beleefbaarheid van archeologisch erfgoed, ook als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkeling.

In paragraaf 3.2.2 wordt dieper ingegaan wat de cultuurhistorie voor de planlocatie betekent.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hieronder worden de meest belangrijke instructieregels behandeld.

Toetsing

Cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en is aangewezen voor 'archeologische waardevolle zone' en 'militair erfgoed'. In artikel 7.7 van de Provinciale verordening zijn bepalingen opgenomen ter bescherming en benutting van deze waarden. Het bestemmingsplan dient een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving en motivering van de wijze waarop rekening is gehouden met deze waarden. Deze beschrijvingen komen terug in de paragrafen 4.10 en 4.11.

Landschap

In artikel 7.9 van de Provinciale verordening zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van voorkomende landschappelijke kernkwaliteiten. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Eemland', 'Gelderse Vallei', 'Groene Hart', 'Rivierenland' en 'Utrechtse Heuvelrug' mag geen nieuwe bestemmingen en regels mogelijk maken die leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden.

Met het voorliggende plan wordt het bestaande bouwvlak voornamelijk vergoot in het verlengde van het bestaande bouwvlak. De uitbreiding is kleinschalig en er verdwijnen geen landschapselementen. Om deze reden wordt gesteld dat het plan past binnen dit provinciale kader en bijdraagt aan de kernkwaliteiten van de Gelderse Vallei.

Landbouw

Het perceel ligt binnen het gebied dat in de verordening is aangemerkt als Agrarische bedrijven. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Agrarische bedrijven bevat bestemmingen en regels die voorzien in een agrarisch bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare ten behoeve van bestaande agrarische bedrijven, waarbij per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met maximaal één bouwlaag voor het stallen van dieren zijn toegestaan.

Er is reeds sprake van een tweede bedrijfswoning op de locatie en de extra bouwlaag in de uitbreiding van de rundveestal is niet bestemd voor het stallen van dieren. Er is geen sprake van gestapelde dieren. De uitbreiding van het bouwperceel is beperkt en het totale bouwperceel zal niet meer dan 1,5 hectare bedragen. Het plan is passend binnen het provinciale kader met betrekking tot landbouw.

Wonen, werken en recreëren

Het perceel ligt binnen het gebied dat in de verordening is aangemerkt als 'Aandachtsgebied stiltegebied'. Rondom het stiltegebied ligt een "aandachtsgebied stiltegebied". Dit aandachtsgebied is indicatief begrensd. Om te voorkomen dat geluidsbronnen buiten het stiltegebied een ongewenste aantasting van de akoestische kwaliteit in het

stiltegebied veroorzaken, zijn instructieregels opgenomen met als doel dat geluidsbronnen buiten het stiltegebied niet in het stiltegebied een geluidsniveau van meer dan 35 dB(A) veroorzaken. Het werkingsgebied van dit artikel is het aandachtsgebied stiltegebied. Dit is een buffer rond het stiltegebied van 1,5 kilometer, waarbinnen activiteiten nog invloed kunnen hebben op het geluidsniveau in het stiltegebied.

De afstand van het plangebied tot het stiltegebied is ruim 600 meter, de activiteiten welke plaats vinden binnen het plangebied zorgen over deze afstand niet voor een geluidsniveau van 35 dB(A) of meer binnen het stiltegebied. Daarnaast ligt ook nog de weg Maatsteeg tussen het plangebied en het stiltegebied welke maatgevend is voor het stiltegebied. Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor ongewenste aantasting van de akoestische kwaliteit van het stiltegebied.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende plan past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld

De WERV gemeenten (Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal) hebben in 2007 het Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld opgesteld. Het plan geeft richting aan de gezamenlijke inspanning van de vier gemeenten voor de kwaliteit van het Binnenveld. De landschapsontwikkelingsvisie geeft de ruimtelijke visie op de gewenste ontwikkeling.

De WERV gemeenten willen het Binnenveld behouden als aantrekkelijk gemeenschappelijk uitloopegebied. Daarbij wordt onder meer nagestreefd het landschap van het Binnenveld te behouden en de landschappelijke differentiatie te versterken. Er zijn een zestal landschapstype in het Binnenveld gedefinieerd, namelijk:

- kampenlandschap;
- engenlandschap;
- broekontginningslandschap;
- oeverwallenlandschap;
- uiterwaardenlandschap;
- veenontginningslandschap.

Toetsing

Het onderhavige plan is gelegen in het veenontginningslandschap. Het open veenontginningslandschap wordt gekenmerkt door de smalle opstreckende kavels met kavelsloten als begrenzing. Met onderhavig plan wordt voornamelijk aan de achterzijde het bouwvlak in het verlengde vergroot en de hoeken aan de voorzijde worden recht getrokken. De kenmerkende smalle kavel blijft bestaan en zodoende is de ontwikkeling passend binnen het landschapsontwikkelingsplan Binnenveld.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Binnenveld

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) moet zich richten op de ruimtelijke kwaliteit van alle nieuwe bebouwing én landschappelijke inpassing als handvat naast- of aanvullend op de Welstandsnota. Het BKP is dus vooral bedoeld als begeleiding van bouwaanvragen op de erven in het Binnenveld. Het moet leiden tot een betere landschappelijke inpassing van ontwikkelingen op de verschillende bebouwde erven in het Binnenveld.

Daarbij kan met name gedacht worden aan vergroting van agrarische bedrijven en functieverandering van vrijkomende voormalig agrarische gebouwen. Het BKP verdeelt het Binnenveld in verschillende soorten landschappen, waarvoor de zes herkenbare cultuurhistorische landschappen uit het LOP de basis vormen. Deze zijn in het beeldkwaliteitsplan vertaald in landschappelijke deelgebieden. Per deelgebied zijn vervolgens richtlijnen opgenomen op drie verschillende schaalniveaus: het landschap, het erf en de bebouwing.

Voor het hele Binnenveld geldt dat bij functieverandering een bijdrage geleverd moet worden aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft.

In de oorspronkelijke agrarische erven zijn karakteristieke en waardevolle boerderijen te herkennen als hoofdgebouw. Indien op een dergelijk erf sprake is van functieverandering, dan is in beginsel het uitgangspunt dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft goothoogte en positie op het erf ondergeschikt is aan de oude boerderij. Dit betreft in ieder geval de bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen.

In het geval dat naast de oude boerderij een nieuw woongebouw wordt opgericht dient het nieuwe woongebouw visueel ondergeschikt te zijn aan de oude boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van de plaatsing van deze gebouwen achter of naast het woongebouw, door het hanteren van lagere goothoogtes (nokhoogte kan juist hoger zijn) en door het aanbrengen van beplanting.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt voornamelijk aan de achterzijde het bouwvlak in het verlengde vergroot en de hoeken aan de voorzijde worden recht getrokken. Eén van de bedrijfswoningen wordt gesloopt en herbouwd waarbij lage goothoogtes worden gehanteerd. Het gehele perceel wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.2), waarbij onder andere het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld is betrokken. Het initiatief past hiermee in de kaders van het Beeldkwaliteitsplan.

3.3.3 Groenbeleidsplan 2023 – 2028

In november 2022 heeft de gemeente Rhenen het Groenbeleidsplan 2023 – 2028 vastgesteld. In dit beleidsplan beschrijft de gemeente waarom groen belangrijk is, wat zij wil met groen en wat zij gaat doen met groen. Bij het opstellen van het groenbeleidsplan is gebruik gemaakt van de al opgestelde beleidsstukken en bepaalde

toekomstkoers die gemeente Rhenen voor ogen heeft. Ook zijn ateliers en enquêtes meegenomen om tot een gedragen koers te komen.

Speerpunten Groenbeleidsplan

De top 3 van belangrijke meerwaarde van groen volgens de inwoners van de gemeente Rhenen is:

- Openbaar groen verbetert de (uitstraling) van de buurt;
- Openbaar groen biedt ruimte aan verschillende soorten planten, dieren en insecten;
- Openbaar groen zorgt voor verkoeling en afwatering.

Deze top 3 is vertaald in de 3 speerpunten van dit groenbeleidsplan: leefbaarheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Toetsing

Hoewel er geen sprake is van openbaar groen wordt in het voorliggende plan wel uitvoering gegeven aan de speerpunten uit het Groenbeleidsplan van de gemeente Rhenen. Er wordt geen nieuw verhard oppervlak toegevoegd, zodoende is er geen extra hemelwaterinfiltratie benodigd, ook zorgt onderhavig plan niet voor meer hittestress. Door de landschappelijke inpassing wordt er een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

3.3.4 Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2022 – 2027

Vanwege het veranderende klimaat, de kans op wateroverlast, overstromingen, droogte en hittestress en de risico's dat dat meebrengt voor de leefomgeving heeft gemeente Rhenen het Beleidsplan Ruimtelijke Adaptatie 2022 – 2027 opgesteld.

Wateroverlast, droogte en hitte hebben in de kernen voor materiële en immateriële schade gezorgd. Jaarlijks ziet Rhenen de gevolgen van deze weersextremen terugkomen en toenemen. De gezamenlijke bestuurlijke ambitie voor een klimaatbestendig en waterrobuust Rhenen geeft richting aan wat de gemeente wil bereiken. De ambitie bestaat uit de volgende 9 onderwerpen:

- Samenwerken met durf
- Groen Leeft!
- Ontstenen en vergroenen
- Balans
- Voorbereid op noodsituatie
- Bewust
- Rust en Verkoeling
- Waterberging op de berg
- Hergebruik maakt water tot vriend

In onderhavige ontwikkeling zijn de ambities groen leeft en balans van belang. Navolgend wordt ingegaan op deze ambities.

Groen leeft

Een groene leefomgeving zorgt mee voor een vitale en gezonde samenleving. Meer groen leidt onder andere tot meer verkoeling en verhoogt het welzijn van mens en dier. Verkoeling is hard nodig tijdens hete dagen. De gemeente Rhenen wenst daarom een groene leefomgeving met vele verkoelingsplekken.

Balans

De gemeente staat voor een goede evenwichtige balans tussen landbouw en natuur/landschap. De gevolgen van wateroverlast, droogte en hitte creëren problemen die vragen om structurele oplossingen.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de ambities groen leeft en balans. De verplaatsing van de bedrijfswoning, de vergroting van het bouwvlak en de realisatie van bedrijfsbebouwing gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waarbij meer groen wordt aangelegd. Daarnaast wordt door het boerenerf efficiënter ingedeeld waardoor er een betere balans ontstaat tussen het erf en het landschap.

3.3.5 Conclusie gemeentelijke beleid

Het voorliggende plan past binnen het beleid van de gemeente Rhenen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. De uitbreiding van het bouwvlak is benodigd voor het omleggen van de voeropslagvoorzieningen en het optimaliseren van het erf. Door de extra ruimte kan er een strostal gerealiseerd worden wat op de lange termijn een goede investering is voor de bedrijfscontinuïteit. Er is geen sprake van het uitbreiden van dierenaantallen of andere activiteiten welke aangewezen zijn in het Besluit m.e.r. De dierenaantallen nemen niet toe conform de beschikking³ Natuurbeschermingswet 1998 en reactie op bezwaar⁴ zoals deze geldt op de locatie. Dit is eveneens vastgelegd in de planregels. Er is zodoende geen toename in geur-, ammoniak- en fijnstofemissie met betrekking tot het houden van dieren. De overige milieuaspecten zijn getoetst in onderhavige toelichting en daaruit blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten optreden.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. Er worden geen functies mogelijk gemaakt die niet al eerder toegestaan waren. Vanwege de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de locatie is er wel een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek⁵ uitgevoerd.

³ Provincie Utrecht. Beschikking Natuurbeschermingswet 1998, Weteringsteeg 34 te Rhenen. 8107B41F, 29 oktober 2013

⁴ Provincie Utrecht. Beslissing op bezwaar. 81112C45, 19 december 2014

⁵ Hunneman Milieu – Advies. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Weteringsteeg 34 te Rhenen. 221255/dh/sh, 2 februari 2023

Asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn lokaal in de bovengrond sporen aan puin waargenomen. In de bodem/puin is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de actuele contactzone binnen RE-01 en RE-02 [0,0–0,5 m-mv] is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch geen gewogen asbest aangetoond. In de fractie < 0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen. In de volledig puinhoudende bodemlaag binnen RE-03 [0,0–0,5 m-mv] is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch geen gewogen asbest aangetoond. In de fractie < 0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

Vaste bodem en grondwater

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de voormalige oliebar, geen oliecomponenten waargenomen. Analytisch zijn in de ondergrond, ter plaatse van de voormalige oliebar (boring 5), geen verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. Analytisch zijn in de bovengrondmengmonsters MM-01 t/m MM-03, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan PAK in MM-03, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. Het aangetoonde gehalte aan PAK overschrijdt de achtergrondwaarde, maar blijft beneden de tussenwaarde. Analytisch zijn in ondergrondmengmonster MM-04, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater uit peilbuis 6 zijn, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan barium, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. Het aangetoonde gehalte aan barium overschrijdt de streefwaarde, maar blijft beneden de tussenwaarde.

Conclusies en aanbevelingen

In de bodem/puin is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de locatie.

Geadviseerd wordt om bij de ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem geldt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een bedrijfswoning, een

aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. Voor de mogelijke verplaatsing van de bedrijfswoning met nummer 34 als gevolg van de bouwvlak vergroting ligt nog geen concreet bouwplan. De woning zal echter nooit dichterbij de Weteringsteeg komen te liggen als nu al het geval is. Daarnaast is de huidige woning verouderd en zal er bij nieuwbouw sprake zijn van een betere geluidsisolerende bouwmaterialen. Er zal geen sprake zijn van een verslechtering van de geluidsbelasting.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid geldt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze

grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. Er worden geen functies mogelijk gemaakt die niet al eerder toegestaan waren. Er is geen sprake van een toename in verkeersbewegingen en zodoende is er ook geen sprake van een wijziging in het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geldt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het

buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. Er worden geen functies mogelijk gemaakt die niet al eerder toegestaan waren, echter door de vergroting van het bouwvlak wordt wel de mogelijkheid geboden om bestaande functies te verplaatsen. Zodoende wordt de eigen bedrijvigheid en de mogelijke verplaatsing van de bedrijfswoning getoetst op de omgeving.

De grootste uitbreiding van het bouwvlak zal aan de achterzijde van het huidige bouwvlak plaatsvinden. Aan deze zijde zijn geen gevoelige objecten gelegen. Er zal zodoende geen sprake zijn van een belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Door het rechte trekken van het bouwvlak aan de voorzijde van het bouwvlak wordt de mogelijkheid geboden om de bedrijfswoning te verplaatsen. De woning zal echter niet buiten het vigerende bouwvlak gesitueerd worden en zodoende is er geen sprake van een kortere afstand tot de omliggende bedrijvigheid dan al reeds in het vigerende bestemmingsplan mogelijk was. De omliggende bedrijvigheid wordt zodoende niet belemmerd door onderhavig plan. Daarnaast wordt er geen dierenverblijf gerealiseerd in het nieuwe bedrijfsgebouw welke dichterbij dan 50 meter van de naastgelegen woning is gesitueerd.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering geldt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of

relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. Er worden geen functies mogelijk gemaakt die niet al eerder toegestaan waren, echter door de vergroting van het bouwvlak wordt wel de mogelijkheid geboden om de bestaande woning te verplaatsen. Om te inventariseren of er stationaire en mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen is de Risicokaart Nederland geraadpleegd. Binnen 1.000 meter van het plangebied liggen geen risicobronnen. Het invloedsgebied van een ongeval op het spoor, weg of water kan groter zijn dan 1.000 meter. Voor spoor, weg en water is daarom gekeken naar een afstand tot 4.000 meter vanaf het plangebied. Binnen 4.000 meter vanaf het plangebied zijn geen spoor-, weg- of waterwegen gelegen die in het kader van externe veiligheid van belang zijn.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid geldt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.7 Water

Algemeen

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drie-trapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Waterplan Rhenen

Het Waterplan “een berg mooi water” is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005 en heeft ten doel effectief en efficiënt om te gaan met water in de gemeente. Het waterplan beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025. Het waterplan gaat in op de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterketen. Bij de streefbeelden voor het bebouwd gebied ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.

Voor onderhavig plan zijn de volgende relevante streefbeelden voor 2025 te noemen:

- Grondwateroverlast komt niet voor.
- Alle in- en uitbreidingen (vanaf 2005) zijn waterneutraal.
- Bij nieuwbouw (vanaf 2005) worden geen uitlogende materialen toegepast, zoals zink, koper en lood.
- Vanaf 2005 wordt in in- en uitbreidingen het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd.
- In Elst, Rhenen en Achterberg is circa 30 % van het verharde oppervlak van de riolering afgekoppeld (ten opzichte van 1998, onder voorbehoud van voldoende financiële middelen).

In het waterplan is eveneens vermeld op welke plannen de watertoets van toepassing is op basis van de richtlijnen in de “Handreiking Watertoets 2”. Het benodigd overleg is afhankelijk van het soort plan en de mogelijke gevolgen voor het watersysteem. Het hiernavolgend wateradvies gaat hier nader op in.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. Aan de beide lange zijden van het perceel en de korte zijde naast de Weteringsteeg is een c-water gelegen. In navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven met het rode kader.



Uitsnede waterlegger, plangebied is aangegeven met het rode kader (bron: legger Waterschap Vallei&Veluwe)

Voor het plan is de digitale watertoets⁶ doorlopen. Daaruit volgt dat het plan invloed heeft op het watersysteem. Er wordt echter geen verhard oppervlak toegevoegd en er vinden geen werkzaamheden of aanpassingen plaats nabij A of B watergangen. Na contact te hebben gehad met het waterschap is naar voren gekomen dat er geen waterschapsbelangen geraakt worden.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water geldt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

⁶ Digitale Watertoets, Resultaat van de check gedaan op 20-04-2022

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. In de quickscan natuurwaardenonderzoek⁷ worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek ten behoeve van de natuurwaarden gepresenteerd.

Het plangebied is op 13 december 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Utrecht. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden wél uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

⁷ Natuurbank Overijssel. Quickscan natuurwaardenonderzoek Weteringsteeg 34-34A te Rhenen. 4992, 06-02-2023

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien beplanting wordt gerooid tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren die een vaste (winter)rust en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'doden' en 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Initiatiefnemer dient echter alles in het werk te stellen om het onnodig doden van beschermde dieren te voorkomen. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden, dient gepoogd te worden de dieren weg te jagen of om ze te vangen (om elders los te laten).

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende diersoorten tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect natuur geldt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.9 Stikstof

Algemeen

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor "significante negatieve effecten" hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

Toetsing

Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek⁸ uitgevoerd. Gelet op de forse afstand van ca. 2255 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied. Uit de calculatie uit hoofdstuk 5 en de bijbehorende AERIUS-berekening blijkt dat in de toegepaste 'worst-case' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig voornemen sprake zal zijn van significant negatieve effecten.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. Daarnaast wordt een van de twee bedrijfswoningen met stal gesloopt en herbouwd. Naar aanleiding van deze ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek uitgevoerd⁹. De oppervlakte van de toekomstige bodemverstoring bedraagt voor beide delen 5500 m² met een diepte van 1,5 meter beneden maaiveld. De bodem kan tot ver in het archeologische niveau worden verstoord. Eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen daarbij verloren gaan.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Het plangebied ligt deels op een gordeldekzandrug met eventueel oud bouwlanddek en deels op een gordeldekzandvlakte. Verder is in het gebied een laarpodzolgrond en een veldpodzolgrond te verwachten, beide met leemarm tot zwak lemig zand. Gezien de ouderdom van de te verwachte afzettingen kunnen in het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.

⁸ Van Westreenen. Rapportage Beoordeling Stikstofeffecten, Weteringsteeg 34 te Rhenen. WW23041411, 14 april 2023

⁹ Synthesgra. Bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Weteringsteeg 34-34a te Rhenen. S220072, 5-4-2023

Op basis van de verwachte gegevens geldt er voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen een hoge verwachting. Het gebied bevindt zich op of nabij een dekzandrug. Dit betekent dat het gebied relatief hoog ligt in vergelijking met de omringende gebieden. Daardoor is er een grotendeels hoge verwachting op basis van de ondergrond en de archeologische waarde- en verwachtingskaart van de gemeente Rhenen. In het oostelijke deelgebied geldt een middelmatige verwachting voor archeologische resten uit deze periode. Bovendien zijn er sporadisch vondsten gevonden in de omgeving van het plangebied, welke uit deze perioden afkomstig zijn. Vandaar een hoge verwachting.

Voor de periode Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd geldt een middelhoge verwachting. Het gebied bevindt zich op een relatief hoog gebied. Daarnaast geldt een grotendeels hoge verwachting op basis van de archeologische waarde- en verwachtingskaart van de gemeente Rhenen. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen onderzoeken gedaan die hierop wijzen. Verder is ook geen bebouwing bekend in het plangebied van vóór 1962 en daarna ook alleen in het westelijke deel. Vandaar een middelhoge verwachting.

Bodemgaafheid: op basis van de bekende gegevens is het de vraag of de bodem intact is. In veel van de omliggende onderzoeken is een verstoord C-horizont aangetroffen.

Veldonderzoek

Op basis van het gespecificeerde verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek is aan de hand van de Leidraad Inventariserend Veldonderzoek een verkennend booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 10 boringen per hectare uitgevoerd.

Aangezien het plangebied circa 5500 m² groot is, zijn verspreid over het plangebied in totaal 12 boringen gezet. Vanwege het geringe oppervlak en de terreinomstandigheden (bebouwing, verhardingen, begroeiing, kabels, leidingen, etc.) zijn de boringen zo gelijkmatig mogelijk over het plangebied verdeeld. De exacte boorlocaties zijn ingemeten met een GPS. Hiermee zijn beide delen van het plangebied goed onderzocht. Er is geboord met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm. De boringen zijn uitgevoerd tot minimaal 25 cm in de C-horizont. Het opgeboorde sediment is verbrokkeld en versneden en geïnspecteerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. De boringen zijn lithologisch beschreven conform de NEN 5104 en bodemkundig geïnterpreteerd.

Archeologische interpretatie veldonderzoek

De bodem is in het gehele plangebied verstoord. In het westelijke deel is de bodem tot 60 centimeter beneden maaiveld verstoord, waarna abrupt de C-horizont volgt. In het oostelijke deel van het plangebied is de bodem tot minimaal 1 meter en maximaal 1,3 meter beneden maaiveld verstoord, waarna ook abrupt de C-horizont volgt. Doordat de bodem in het heel plangebied is verstoord is de verwachting dat er geen intacte archeologische resten meer in het plangebied aanwezig zullen zijn. Ook een sporenniveau wordt niet meer verwacht gezien de relatief diepe verstoring van het dekzand. De podzolbodem zal gezien het type bodem tot circa 30 cm -Mv hebben bereikt, het merendeel van de sporen zal vanaf dat niveau aanwezig zijn geweest. Enkel

uitzonderlijk diepe sporen kunnen nog bewaard zijn maar hebben een beperkte informatiewaarde zonder een verdere context.

Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zoals omschreven in de vergunningsaanvraag geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd.

Bovenstaande vormt een selectieadvies. Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit advies nog niet betekent dat in deze fase van het vergunningsverleningstraject reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek dienen vooraleerst te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Rhenen). Deze neemt een definitief selectiebesluit aangaande de vrijgave van het plangebied voor verdere ontwikkeling zoals omschreven in de vergunningsaanvraag.

Er is getracht een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Indien tijdens de werkzaamheden een (mogelijke) archeologische vondst wordt gedaan dan geldt de wettelijke meldingsplicht, zoals omschreven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de minister. Uit praktisch oogpunt kan een dergelijke toevalsvondst bij de gemeente worden gemeld.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect archeologie geldt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. Met onderhavige procedure worden er geen fysieke ingrepen gedaan. Na toetsing aan de Cultuurhistorische Waarden kaart van de provincie Utrecht blijkt dat het plangebied gelegen is binnen het agrarische cultuurlandschap 'Achterbergse cultuurlandschap' waarbij sprake is van strookverkaveling en binnen het thema militair erfgoed in de Grebbelinie. Het vergroten van het bouwvlak zal plaatsvinden in het verlengde van het bestaande bouwvlak, zodoende zal er geen aantasting plaatsvinden van de strookverkaveling. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig met betrekking tot de Grebbelinie.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie geldt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.12 Verkeer en parkeren

Met onderhavig plan wordt het agrarisch bouwvlak vergroot. Er worden geen functies mogelijk gemaakt die niet al eerder toegestaan waren. Zodoende zal er geen sprake zijn van een toename in verkeer en parkeerbehoefte. De ontsluiting van het plangebied zal via dezelfde oprit plaatsvinden. De parkeergelegenheid zal ook op eigen terrein plaats blijven vinden.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren geldt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, nevenactiviteiten zoals genoemd in onderdelen A en B van de bij de regels behorende bijlage 2 'Lijst nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven', inwoning, extensief recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, behoud en/of herstel van oever- en slootvegetaties en groenvoorzieningen met de daarbij behorende erfbeplanting, wegen en paden, erven en terreinen en bouwwerken.

Agrarische bedrijfsgebouwen mogen maximaal een goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter hebben. Bedrijfswoningen maximaal een goothoogte van 4 meter en maximaal een bouwhoogte van 10 meter, een maximale inhoud van 600 m³ en een dakhelling van maximaal 60° en minimaal 30°. Aan- en uitbouwen bij een bedrijfswoning mogen een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale bouwhoogte van 4,5 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² hebben. Voor bestaande gebouwen geldt de bestaande maatvoering ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

Binnen de aanduiding 'overige zone - hoge verwachtingswaarde' is het realiseren van een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vrij gesteld van archeologisch onderzoek.

Binnen de aanduiding 'overige zone - middelhoge verwachtingswaarde' is het realiseren van een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m² vrij gesteld van archeologisch onderzoek.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele plan-schade.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Het project zelf wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkeling van de locatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening en de anterieure exploitatieovereenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de Provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht, Waterschap Vallei en Veluwe en Gasunie.

Op 11 oktober 2022 heeft de provincie Utrecht schriftelijk gereageerd met opmerkingen over de landschappelijke inpassing, de positionering van de woning en het benoemen van het stiltegebied. Deze opmerkingen zijn overgenomen en verwerkt in de toelichting.

Op 19 juli 2022 is er telefonisch contact geweest met het waterschap. Daaruit is gebleken dat er geen waterschapsbelangen geraakt worden.

6.2.2 Omgevingsdialoog

De omwonende zijn op 12-12-2022 op de hoogte gebracht van de beoogde plannen. Hierbij is de beoogde bedrijfssituatie uitgelegd, de impressies van de te wijzigen bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning getoond en de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak weergegeven. De omwonende hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen. Zij hebben getekend ter bevestiging dat zij op de hoogte gebracht zijn. In het kader van privacy wetgeving zijn de handtekeningen niet bijgevoegd.

6.2.3 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan Weteringsteeg 34 - 34A, Rhenen van 17 augustus 2023 tot en met 27 september 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.