

**Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied,  
Klein Dikkenberg 1**



Behoort bij raadsbesluit  
van ...11 MAART 2008...  
Nr. ...Alg. 08/0552...  
De Griffier van RHENEN.

*Carly*

# GEMEENTE RHENEN

**Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied,**

## **Klein Dikkenberg 1**

### INHOUD:

TOELICHTING met bijlagen  
VOORSCHRIFTEN met bijlage  
PLANKAART

Werknummer : 312.005.06  
Datum : januari 2008

**KuiperCompagnons**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



## INHOUDSOPGAVE

blz.

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1. Doel van de herziening .....            | 1  |
| 2. Vigerend plan .....                     | 1  |
| 3. De bij het plan behorende stukken ..... | 1  |
| 4. Ligging van het plangebied .....        | 1  |
| 5. Vigerend beleid .....                   | 4  |
| 6. Inhoud van de herziening .....          | 5  |
| 7. Juridische regeling .....               | 5  |
| 8. Milieu- en realiseringsaspecten .....   | 6  |
| 9. Stedenbouwkundige verantwoording .....  | 11 |
| 10. Inspraak en overleg .....              | 12 |

### Bijlagen:

1. Ecologische verkenning
2. Waterparagraaf
3. Akoestisch onderzoek en besluit hogere grenswaarde
4. Luchtkwaliteit

## 1. DOEL VAN DE HERZIENING

De heer Korver heeft de gemeente Rhenen verzocht medewerking te verlenen aan de uitvoering van een saneringsplan aan Klein Dikkenberg 1, waarbij glastuinbouw wordt omgezet in woondoeleinden. Het betreft de sloop van het bestaande kassencomplex en ter compensatie het bouwen van een nieuwe burgerwoning met bijgebouwen en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Bij besluit van burgemeester en wethouders van d.d. 18 oktober 2005 is ingestemd medewerking te verlenen aan het verzoek. Om de uitvoering van het saneringsplan mogelijk te maken, is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" nodig. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied aangegeven.

## 2. VIGEREND PLAN

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op d.d. 27 oktober 1987 (nr. 9) en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van d.d. 24 mei 1988. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van d.d. 21 maart 1991.

In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "Glastuinbouwbedrijf A1". In afbeelding 2 is een uitsnede van de plankaart opgenomen.

Binnen het aangegeven bebouwingsvlak mag niet meer dan één dienstwoning worden gebouwd, en die is reeds aanwezig.

De bouw van een nieuwe woning, die geen relatie met een op het perceel gevestigd bedrijf heeft, is binnen de vigerende bestemming niet mogelijk.

## 3. DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

De "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Klein Dikkenberg" bestaat uit een plankaart, waarop de bestemming van het gebied is aangegeven, met bijbehorende verklaringen.

De juridische regeling van deze herziening sluit zoveel mogelijk aan bij de regeling van het vigerende plan. Daartoe worden door middel van het bijbehorende Raadsbesluit de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" van toepassing verklaard. Zo wordt de herziening na het van kracht worden, een integraal onderdeel van dat plan. In verband met de bijgebouwen-regeling is het artikel met betrekking tot de woondoeleinden aangevuld.

De herziening is in de voorliggende toelichting nader beschreven en onderbouwd op relevante milieu- en realiseringsaspecten.

## 4. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied heeft betrekking op de percelen die kadastraal bekend staan als perceelnummers 3547 en 3548 van de gemeente Rhenen. De percelen bevinden zich aan de provinciale





Bestaans situatie





Cuneraweg ten zuiden van Veenendaal en zijn als volgt begrensd:

- in het noorden de bestaande woonbebouwing en tuin aan de Cuneraweg 345;
- in het oosten de Cuneraweg en het open agrarisch landschap;
- in het zuiden de onverharde weg Klein Dikkenberg en de daaraan gelegen projectstudio, transportbedrijf en woning (Cuneraweg 339);
- in het westen de Oude Veense Grindweg en de Utrechtse Heuvelrug.

Voor de exacte begrenzingen van het plangebied van de onderhavige partiële herziening, wordt verwezen naar de bijgevoegde plankaart.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 1,5 ha.

Het plangebied is thans deels bebouwd. Bij de bestaande bedrijfswoning aan de zijde van de Cuneraweg zijn een garage en kennel/volière/schuur/nachtverblijf aanwezig. Aan de achterzijde is het kassencomplex met een oppervlakte van ca 860 m<sup>2</sup> de omvangrijkste bebouwing. Rond het kassencomplex zijn een garage, een paardenstal, hooiloods en schuur geplaatst.

## 5. VIGERENDE BELEID

### *Provinciaal beleid*

#### *Streekplan Utrecht 2005-2015*

Het streekplan, vastgesteld door Provinciale Staten op d.d. 13 december 2004, geeft het provinciaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015. Het plangebied maakt deel uit van de gebruikslaag landelijk gebied. Op de plankaart bij het streekplan ligt het plangebied binnen het landelijk gebied 3 en buiten de stedelijke rode contouren, waarbinnen in beginsel de woningbouw plaats dient te vinden. Het landelijk gebied 3 kenmerkt zich door de verweving van functies, waaronder extensieve woonmilieus. Nieuwe ontwikkelingen dienen de kernkwaliteiten van natuur en landschap te versterken. Nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn daarbij niet toegestaan. Het plangebied grenst direct aan de groene contouren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en grenst aan het provinciaal landschap Utrechtse Heuvelrug. Ten aanzien van ontwikkelingen nabij de EHS geldt een 'nee, tenzij' beleid. Dit betekent dat nieuwe projecten die kenmerken en waarden aantasten niet zijn toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn én sprake is van redenen van groot openbaar belang. In een op te stellen uitwerkingsplan zal concreet het beleid voor het provinciaal landschap verwoord worden.

Het provinciaal beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is gericht op sloop van de bedrijfsbebouwing in combinatie met vervangende woningbouw (de ruimte-voor-ruimte regeling) of vestiging van niet-agrarische bedrijfsvormen. Dit beleid geldt ook voor beëindigde glastuinbouwbedrijven bij sloop van tenminste 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen. Het vigerende bestemmingsplan staat ter hoogte van het plangebied de bouw van kassen met een oppervlakte van 8.650 m<sup>2</sup> toe. Door deze bouwmogelijkheid in de voorliggende partiële herziening weg te bestemmen en de aanwezige kassen te slopen, kan passend binnen het provinciale beleidskader één vervangende woning worden gebouwd. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is vereist.

## 6. INHOUD VAN DE HERZIENING

De herziening betreft de handhaving van de bestaande woning met garage en kennel/volière aan de zijde van de Cuneraweg. De woning verliest als gevolg van de beëindiging van de glas-tuinbouwactiviteiten haar functie als bedrijfswoning. De sloop van de bedrijfswoning is vanuit het beleidskader niet noodzakelijk. De woonfunctie kan behouden blijven. Gezien de nieuwe functie als burgerwoning, is de woning als dusdanig bestemd.

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op de percelen 8.650 m<sup>2</sup> aan kassen te realiseren. In de huidige situatie is ca 860 m<sup>2</sup> aan kassen daadwerkelijk gerealiseerd. In het kader van de bedrijfsbeëindiging en in aansluiting op de ruimte-voor-ruimte regeling, is in de voorliggende partiële herziening de vigerende bestemming geschrapt. De bestaande glazen kassen worden in zijn geheel gesloopt. Ter compensatie van het schrappen van de bestemming en sloop van de kassen, heeft de provincie ingestemd met de bouw van een burgerwoning met bijgebouwen op het perceel Klein Dikkenberg 1 (overleg provincie d.d. 6 juni 2003). Voor de nieuwe woning wordt aangesloten op de regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied" voor de bestemming "Woondoeleinden -W-".

De nieuwe woningbestemming, waarbij overeenkomstig de van toepassing zijnde voorschriften ook bijgebouwen kunnen worden opgericht, is gesitueerd ten zuidwesten van de bestaande woning en wordt ontsloten op Klein Dikkenberg.

Naast het slopen van de kas worden ook de daarbij aanwezige garage, de hooiloods, schuur en paardenstal gesloopt. Ter compensatie van de bijgebouwenregeling voor de bestaande woning, mag 230 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn. Per brief van d.d. 10 mei 2005 heeft de provincie aangegeven deze oppervlakte verdedigbaar te achten. De eigenaar is voornemens één nieuw bouwvolume te realiseren, door de bestaande paardenstal te vervangen en in oppervlakte uit te breiden tot 230 m<sup>2</sup>. De paardenstal heeft uitsluitend een hobbymatig karakter.

## 7. JURIDISCHE REGELING

Onderhavig bestemmingsplan betreft een partiële herziening, waarvoor met de juridische regeling wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" (en de partiële herziening daarvan uit 1997). Dit wordt bewerkstelligd door de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" (en de partiële herziening daarvan uit 1997) van toepassing te verklaren. Omdat de naam van deze partiële herziening en de plankaat niet overeenkomen met de naam en de plankaat van het nu geldende bestemmingsplan, zijn de begripsomschrijvingen van "plan" en "plankaat" aangepast. Voorts is voor de bijgebouwenregeling in de bestemming Woondoeleinden -W- een aanvulling gemaakt. De slotbepaling, waarin de naam van het plan is genoemd, is aangepast en heeft daardoor uitsluitend betrekking op deze partiële herziening. De voorschriften behorende bij de partiële herziening zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Planspecifiek is met name de bestemming "Woondoeleinden -W-" (artikel 18) van toepassing. De bestaande woning en de nieuw te realiseren woning krijgen deze bestemming. Binnen de



bestemming zijn bij recht mogelijkheden opgenomen voor het bouwen van een woning en het realiseren van bijgebouwen. Bovendien kennen de van toepassing verklaarde voorschriften mogelijkheden voor verruiming van de bouwmogelijkheden middels vrijstelling.

Voor de bijgebouwen bij de bestaande woning is op de hiervoor genoemde standaardvoorschriften een uitzondering gemaakt voor de grondoppervlakte van bijgebouwen. Omdat er in de voorliggende situatie overeenstemming bestaat voor de realisering van een paardenstal met een grondoppervlakte van 230 m<sup>2</sup> is dit mogelijk gemaakt door (ongeveer) ter plaatse op de kaart de aanduiding "Afwijkende oppervlakte bijgebouwen toegestaan" te geven en dit als zodanig ook te regelen in de voorschriften van deze partiële herziening.

## 8. MILIEU- EN REALISERINGSASPECTEN

### Milieuaspecten

#### *Bodem- en grondwaterkwaliteit*

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit. Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient met name onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt toegekend. Voor het perceel Klein Dikkenberg 1 dient daartoe een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5740.

Dit onderzoek is in december 2005 door Boot verricht. De conclusies daarvan geven aan dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond analytisch geen verontreiniging is gemeten. In het grondwater is een lichte verhoging met zink ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. Omdat de toetsingswaarde (S+I) niet overschreden wordt, is de uitvoering van aanvullend onderzoek weinig zinvol. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor multifunctioneel gebruik.

#### *Geluid*

In het kader van de Wet geluidhinder dient akoestisch onderzoek te worden verricht naar het aspect wegverkeerslawaai voor de bouw van de nieuwe woning. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 3 van deze Toelichting.

Ten aanzien van de conclusies van dit onderzoek kan het volgende worden vermeld.

Voor de nieuw te bouwen woning langs de Oude Veensegrindweg is de mogelijke geluidhinder onderzocht als gevolg van het wegverkeer op de Cuneraweg en de Oude Veensegrindweg. De Klein Dikkenberg is niet opgenomen in het onderzoek, omdat deze weg alleen toegankelijk is voor de bewoners langs deze weg. De etmaalintensiteit is hierdoor dusdanig laag dat het wegverkeer op deze weg niet zal leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 49 dB ter plaatse van de nieuwe woning.

Als gevolg van het wegverkeer op de Cuneraweg wordt op de naar deze weg gekeerde gevels de voorkeursgrenswaarde overschreden tot een maximum van 52 dB. De maximale ontheffings-

waarde van 53 dB wordt dus niet overschreden. Terwijl de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden als gevolg van het wegverkeer op de Oude Voorsegrindweg.

Als om reden van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, maatregelen niet mogelijk of wenselijk zijn om aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan, kan voor het aantal verwachte woningen dat de voorkeursgrenswaarde zal gaan overschrijden een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Deze hogere grenswaarde moet zijn verleend voor de vaststelling van de "Partiële herziening bestemmingsplan buitengebied Klein Dikkenberg 1". Als de hogere waarde wordt vastgesteld, dienen ten aanzien van de geluidwering van de gevels zondig maatregelen te worden getroffen die ervoor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 35 dB.

Het plaatsen van een geluidsscherm of -wal is vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst. Door het plaatsen van zo'n scherm of wal wordt het zicht van de bestaande bewoners op het open landschap geblokkeerd. Daarnaast dient het geluidsscherm of -wal van een dusdanige lengte te zijn om de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde te krijgen. Gelet op het feit dat het maar één nieuwe woning betreft waarvoor hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd, stuit het oprichten van een geluidsscherm of -wal, alsmede het wegdektype veranderen naar een stiller wegdek ook op bezwaren van financiële aard.

Op 5 juni 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht de verzochte hogere waarden vastgesteld. De beschikking hiervan is in bijlage 3 van deze Toelichting toegevoegd.

Overige aspecten, zoals spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai, zijn voor het plangebied niet van toepassing.

### **Luchtkwaliteit**

Om mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen is, op basis van Europese regelgeving, in Nederland het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Bk 2005) van toepassing. Het Bk 2005 is een algemene maatregel van bestuur, op grond waarvan onder meer bij het opstellen van een bestemmingsplan inzicht in de luchtkwaliteit geboden dient te worden. Onderzocht moet worden of de luchtkwaliteit in het betrokken gebied voldoet aan de in het Besluit aangegeven normering en in hoeverre de voorgestane planontwikkeling daarop van invloed is.

In het algemeen is er sprake van zeven verschillende stoffen die van negatieve invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. In de voorliggende situatie zijn met name stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), zwevende deeltjes (fijnstof,  $\text{PM}_{10}$ ) en benzeen van belang.

Om het vereiste inzicht te verkrijgen, is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. De berekeningsresultaten en computeruitdraaien zijn in zijn geheel opgenomen in bijlage 4 van deze Toelichting.

Onderzoek is uitgevoerd op een afstand van 30 m uit het hart van de weg. Dit is de afstand tot de bestaande woning aan de Cuneraweg; de nieuw te bouwen woning ligt nog een eind verder weg.

Uit de resultaten van het luchtkwaliteitonderzoek blijkt, dat de jaargemiddelde grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  in geen enkele periode wordt overschreden. De concentratie bedraagt maximaal respectievelijk  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

De voor  $\text{PM}_{10}$  gestelde 24 uur gemiddelde grenswaarde van  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wordt maximaal 22 dagen overschreden. Dit aantal is ruim lager dan de grenswaarde van 35 dagen.

Gezien deze resultaten veroorzaakt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de uitvoering van de voorgenomen herziening.

Volledigheidshalve kan worden toegevoegd dat de voorgenomen planontwikkeling ook geen verslechtering vormt van de bestaande situatie. Ten opzichte van de vigerende mogelijkheden voor glasloftbouw, zullen de twee woningen in de nieuwe situatie minder verkeersbewegingen met zich meebrengen, waarbij geen sprake meer is van vrachtauto's.

#### **Goor en milieuhinder aangrenzende bedrijven**

Het plangebied ligt in de overgang naar een overwegend agrarisch gebied met enkele agrarische bedrijven. Deze bedrijven dienen in het kader van de Wet milieubeheer op mogelijke hinder voor het onderhavig plangebied te worden beoordeeld. Uitgangspunt van de Wet milieubeheer is het beschermen van mens en milieu. Daartoe worden rond bedrijven denkbeeldige hindercirkels gelegd.

Door de afdeling milieu van de gemeente is geconstateerd dat geen van de aanwezige bedrijven een belemmering vormt voor de realisatie van het voorgedachte plan.

#### **Externe veiligheid**

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een: groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Woningen worden tot de categorie kwetsbare objecten gerekend.

Op de Risicokaart van de provincie Utrecht is een overzicht gegeven van risicovolle objecten, waarbij tevens de transportroutes gevaarlijke stoffen zijn aangegeven. Het plangebied bevindt zich niet binnen een risicocontour van een dergelijk object of route. Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen een risicocontour, zoals benoemd in de risicoatlassen voor transport van gevaarlijke stoffen via weg en binnenvaart van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **Archeologie**

In 1992 is het Europese 'Verdrag van Malta' opgesteld met het doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is voor het plangebied een hoge/middelhoge trefkens aangegeven. Dit betekent dat een hoge dichtheid van archeologische verschijnselen te verwachten is in het plangebied en er daarom een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Zo'n onderzoek is in 2005 door RAAP uitgevoerd. Daarbij werd geconcludeerd dat het niet valt uit te sluiten dat vondstarme of (zeer) kleine nederzettingen of zeer lokale archeologische resten aanwezig zijn. Gezien de geringe omvang van de geplande bodemingrepen (130 m<sup>2</sup>), wordt echter geen vervolgonderzoek aanbevolen.

### Natuurwaarden

Met het inwerking treden van de Flora- en Faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken te worden in hoeverre deze effecten hebben op beschermde soorten of hun leefgebieden. Daarnaast moet worden nagegaan of een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet nodig is.

Hiertoe is door KuiperCompagnons een ecologische verkenning voor het plangebied uitgevoerd, waarvan de rapportage als bijlage bij deze herziening is gevoegd.

In deze rapportage is onder meer aangegeven dat het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied ligt.

Het gebied grenst aan de Utrechtse Heuvelrug, die onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur, en ligt op de overgang naar het lager gelegen De Meent.

Geconcludeerd wordt dat de voorgestane planontwikkeling geen negatieve ecologische effecten heeft. Dit komt onder meer omdat het bebouwd en verhard oppervlak afneemt. Het is echter wel belangrijk dat de bestaande houtwallen en bomen worden gehandhaafd. Daarnaast dienen sloop en bouwactiviteiten buiten het broedseizoen plaats te vinden en dient er voldoende afstand (minimaal 7 meter) te worden gehouden tot de bestaande houtwallen om verstoring te voorkomen.

Mits de activiteiten in het kader van de sloop en bouw buiten het broedseizoen (dat voor de meeste soorten loopt van maart tot en met juli) plaatsvinden hoeft er geen nader ecologisch onderzoek plaats te vinden noch een ontheffing te worden aangevraagd.

Geadviseerd wordt om de houtwal langs de Klein Dikkenberg te continueren tot aan de Oude Veense Grindweg, om als nieuwe ecologische corridor te functioneren tussen De Meent en de Utrechtse Heuvelrug.

### Waterparagraaf

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het 'Waterbeleid voor de 21 eeuw' (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 2 juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'. Onder een plan wordt tevens de herziening van een bestemmingsplan verstaan.

De bedoelde watertoets is uitgevoerd door KuiperCompagnons en de rapportage daarvan is als bijlage bij deze herziening gevoegd.

In de rapportage worden zowel het Rijksbeleid als het provinciaal beleid aangegeven. Daarnaast wordt het gemeentelijk waterbeleid beschreven, zoals dat is uitgewerkt in het waterplan

"Een berg modi water", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2005. Dit plan heeft ten doel efficiënt om te gaan met water in de gemeente en beschrijft de beoogde ontwikkeling tot 2025. Er wordt ingegaan op de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterkosten. Bij de streefbeelders voor het bebouwd gebied ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.

Voor de onderhavige herziening zijn de volgende beleidsaspecten van belang:

- Alle in- en uitbreidingen dienen waterneutraal te zijn.
- Het regenwater van schone oppervlakken wordt bij in- en uitbreidingen niet op de riolering geloosd.
- In Elst, Rhenen en Achterberg dient circa 30% van het verharde oppervlak van de riolering afgekoppeld te worden (t.o.v. 1998, onder voorbehoud van voldoende financiële middelen).
- De rioolstelsels en de riwi dienen op elkaar te worden afgestemd.

In de verriede waterloets wordt de huidige waterhuishouding in het betrokken gebied uitvoerig beschreven. Vervolgens wordt aandacht besteed aan de toekomstige inrichting en de gevolgen voor het aspect water. Daarbij wordt geconstateerd dat op basis van de parhorziening het verharde oppervlak zal afnemen, waardoor de infiltratiecapaciteit van de bodem in de directe omgeving wordt vergroot. Er is voldoende ruimte om het hemelwater ter plekke te infiltreren.

Door het beëncigen van de tuinbouwactiviteiten wordt het risico op vervuiling van het grondwater door bemesting of bestrijdingsmiddelen verkleind. Wel dient er bij de nieuwbouw rekening worden gehouden dat er geen materialen worden verwerkt die uillogen of het grondwater op andere wijze kunnen vervuilen.

De nieuwe woning wordt op de riolering aangesloten, mede in relatie tot de mogelijkheid om schoon water te kunnen afkoppelen. Geconcludeerd wordt dat het nieuwbouwproject een positief effect zal hebben op zowel het grondwater, als op het watersysteem in zijn totaliteit.

### **Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied van de onderhavige herziening bevinden zich geen kabels en leidingen die nadere planologische bescherming behoeven of een belemmering vormen voor de voorgenomen sanering en nieuwe ontwikkelingen.

### **Economische uitvoerbaarheid**

De kosten voor de sanering en nieuwbouw worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente brengt de herziening geen financiële gevolgen met zich mee. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt daarmee voldoende gewaarborgd geacht.

Ter afdekking van een eventueel beroep op planschade, zal de gemeente een overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer. Hierin is een bepaling opgenomen dat de mogelijk hieruit voortvloeiende kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

## 9. Stedenbouwkundige verantwoording

Zoals reeds aangegeven kan passend binnen het provinciale beleidskader één vervangende woning worden gebouwd. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is hierbij vereist.

Deze landschappelijke inpassing is in de eerste plaats bereikt door zorgvuldig naar de situering van de woning te kijken. De nieuwe woning is gesitueerd aan de zijde van de Oude Veensegrindweg. Langa deze zijde is een houtwal aanwezig van ongeveer 8 meter breed. De strook heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'bosgebied'. Hiermee wordt verstoring van de houtwal voorkomen. Deze strook valt buiten de herziening, zodat de bestaande houtwal en het groen wordt gerespecteerd en versterkt. Om verdere verstoring te voorkomen dient er voldoende afstand te zijn tussen de nieuwe woning en de bestaande houtwal. Om deze reden is het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe woning 10 meter vanaf de houtwal gesitueerd. Daarnaast is de woning georiënteerd op Klein Dikkenberg. De ontsluiting zal dan ook aan deze weg zijn.

Door de woning op deze wijze in te passen, vormt de houtwal een natuurlijke afscheiding van het perceel, waardoor de landschappelijke uitstraling van de Oude Veensegrindweg gewaarborgd blijft.

In de tweede plaats wordt een zorgvuldige landschappelijke inpassing gewaarborgd door toetsing aan het welstandsbeleid van de gemeente Rhenen. De nieuwe woning zal worden getoetst aan de van toepassing zijnde loket- en objectcriteria en de bestaande gebiedscriteria. Het betreffende perceel valt in doelgebied 2: 'Overschakelingsgebied Binnenveld'. Ten aanzien van dit gebied is het beleid van de gemeente gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken van de overschakelingsgebieden. Belangrijk is dat aangesloten wordt bij het agrarisch karakter van het gebied. Daarom is voor het gehele gebied gekozen voor het toetsingsniveau plus.

Dit houdt concreet in dat de nieuwe woning dient te passen in de omgevingskarakteristiek. Door te kiezen voor een woning met één bouwlaag en een kap, wordt hieraan voldaan. Deze karakteristieke bouwstijl komt ook terug in de voorschriften bij deze herziening. Voor de nieuwe woning wordt namelijk aangesloten op de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de bestemming 'Woondoeleinden-W'. De groot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,50 m en 8,00 m, zodat maximaal een woning met één bouwlaag kan worden gebouwd. Daarnaast is het van belang dat bijgebouwen in plaatsing ondergeschikt zijn ten opzichte van de hoofdmassa. Wat betreft de massa en de vorm moeten aan- en uitbouwen in een zelfde stijl worden uitgevoerd als de hoofdmassa en moet er sprake zijn van een samenhangende en evenwichtige gevelopbouw. Tot slot moet er gebruik worden gemaakt van ingetogen kleuren en worden de daken gedekt door pannen en/of riet.

Zoals al in paragraaf 6 aangegeven, is het in gegeven situatie verdedigbaar dat voor de bestaande woning een groter bijgebouw is toegestaan dan bij woningen in het buitengebied gebruikelijk. Het maakt deel uit van de overeenkomst om het bestaande kassencomplex te verwijderen. Naast de winst die daarmee voor het landschap en het watersysteem wordt bereikt, is er

ook uit ruimtelijk oogpunt sprake van een verbetering. Behalve het verwijderen van de kassen, wordt namelijk ook een grote hoeveelheid verspreid liggende bijgebouwen gesloopt. De bestaande garage, hooiloods, schuur en paardenstal worden vervangen door één nieuw bouwvolume. In relatie tot de riante omvang van het perceel wordt dit alleszins aanvaardbaar geacht.

## 10. INSpraak EN OVERLEG

### Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerp-bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Klein Dikkenberg" van 4 mei 2006 t/m 15 juni 2006 ter inzage gelegd. Naar aanleiding daarvan zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft tevens ter inzage gelegen van 31 augustus 2006 t/m 12 oktober 2006. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen ingediend.

### Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) 1985 is het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, Klein Dikkenberg" aan de betrokken overlegpartners toegezonden. Het naar aanleiding van dit overleg gemaakte en door het college geaccordeerde verslag is hierna te zijn geheel opgenomen.