

TOELICHTING

Bestemmingsplan Klein Prattenburg
Gemeente Rhenen



BESTEMMINGSPLAN Klein Prattenburg GEMEENTE RHENEN

NL.IMRO.0340.BPKleinPrattenburg-VA01

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	Blz.
1.1 Algemeen	5
1.1.1 Aanleiding	5
1.1.2 Doel	5
1.2 Plangebied: ligging en omvang	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	7
2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	8
2.3 Inrichting plangebied	9
3 BELEID	11
3.1 Bovengemeentelijk beleid	11
3.1.1 Nota Ruimte	11
3.1.2 Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	11
3.1.3 Streekplan / Structuurvisie (Provincie Utrecht)	12
3.1.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening (Provincie Utrecht)	14
3.1.5 Conclusie	15
3.2 Regionaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie WERV	15
3.2.2 Conclusie	16
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen	16
3.3.2 Stedenbouwkundig plan Veeneind	17
3.3.3 Beeldkwaliteitplan architectuur/kwaliteit Handboek Buitenruimte	18
3.3.4 Integrale structuurvisie gemeente Rhenen	19
3.3.5 Conclusie	19
4 OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 Bodem	20
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Milieuzonering	22
4.4.1 Hindercirkels	22
4.4.2 Geurhinder	23
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Watertoets	24
4.7 Ecologie	25
4.8 Natuurcompensatie	26
4.9 Archeologie en Cultuurhistorie	27
4.9.1 Archeologie	27
4.9.2 Cultuurhistorie	29

4.10	Milieueffectrapportage	29
4.11	Duurzaam bouwen	29
5.	KABELS EN LEIDINGEN	30
5.1	Gemeentelijke leidingen	30
5.2	Klic-melding	30
5.3	Overige transportleidingen	30
6	JURIDISCHE BESCHRIJVING	31
6.1	Het juridische plan	31
6.2	Bestemmingen	32
7	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.2	Economische uitvoerbaarheid	34

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend/actualiserend bodemonderzoek locatie Cuneraweg 384 Rhenen, BOOT organiserend ingenieursburo, 8 mei 2008
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Cuneraweg (plangebied Klein Prattenburg) Rhenen, ECOPART BV, 24 maart 2010
- Bijlage 3: Brief data verkeerstellingen, ECOPART BV, 23 februari 2010
- Bijlage 4: Externe veiligheid woningbouwlocatie Cuneraweg te Rhenen, Adviesgroep AVIV BV, 7 augustus 2009
- Bijlage 5: Quickscan Natuurtoets Cuneraweg 384 Veenendaal, Ecogroen Advies, 20 juli 2009
- Bijlage 6: Bureau- en inventariserend veldonderzoek Cuneraweg 384 te Rhenen, ADC Archeo-Projecten, juli 2009
- Bijlage 7: Vooroverlegreactie Waterschap
- Bijlage 8: Nota beantwoording zienswijzen
- Bijlage 9: Zienswijze Waterschap
- Bijlage 10: Zienswijzen Van Weerden/Mennink
- Bijlage 11: Zienswijzen Grootveld e.a.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Klein Prattenburg te Rhenen is gelegen in het stedenbouwkundig plan, dat in de periode 2004-2005 is gemaakt voor de locatie Veeneind in Rhenen. Het plan is gericht op een particuliere ontwikkeling van in het plan beschreven clusters. Eén van de te ontwikkelen clusters betreft Klein Prattenburg. Dit cluster beslaat een deel van het perceel Cuneraweg 384. Het plan voorziet in woningbouw, een collectieve openbare ruimte en een ontsluitingsweg.

De afgelopen twee jaar is gewerkt aan het komen tot een inrichting van het cluster, die voor alle partijen aanvaardbaar is. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn hierbij steeds leidend gebleven. Eén en ander is vertaald via een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

1.1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling heeft voor het plangebied Klein Prattenburg vooral een vernieuwend karakter en is gericht op de ontwikkeling van woningbouw en de aanleg van openbare ruimte. Tegelijkertijd is de regeling enigszins conserverend, aangezien zij ook inzet op bescherming van aanwezige, karakteristieke landschappelijke waarden, zoals houtwallen en een beeldbepalende boom.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied ligt in het uiterste noorden van de gemeente Rhenen, dicht tegen de zuidzijde van de bebouwde kom van Veenendaal.



Afbeelding 1 Locatie plangebied

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de perceelsgrenzen met de percelen Cuneraweg 366-378, in het noorden door de gemeentegrens en de Veenendaalse wijk Petenbos, in het westen door de perceelsgrenzen met de percelen Cuneraweg 390 en 390a en in het zuiden door de parallelrijbaan langs

de Cuneraweg (zie afbeelding 1). Aan de overzijde van de Cuneraweg begint het bosgebied van de Utrechtse Heuvelrug.

Het plangebied bestaat uit het perceel Cuneraweg 384 in Rhenen, althans het grootste deel daarvan. Het bredere achterste perceelsgedeelte en een strook van 7,5 meter breed langs de perceelsgrens met de percelen Cuneraweg 366-378 behoren tot het plangebied. Voor het resterende deel van het perceel Cuneraweg 384 is een bouwaanvraag ingediend voor het realiseren van één vrijstaande woning. Hiervoor wordt een aparte projectbesluitprocedure gevoerd.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 0,97 hectare.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied kan op grond van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening 1997" niet gerealiseerd worden. De gronden hebben overeenkomstig het plan voornamelijk de bestemming "Agrarische doeleinden" en zijn daarmee grotendeels bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. Ook heeft een deel van de gronden de bestemming Woondoeleinden. Het inrichtingsplan voorziet in gebruik en bebouwing die beiden afwijken van het geldende bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het in werking is getreden, het vigerend bestemmingsplan. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch geregeld is in het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening 1997". Op 27 oktober 1998 is dit bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben het plan op 15 juni 1999 goedgekeurd.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridisch bindende deel van het plan wordt gevormd door de verbeelding en regels tezamen. De toelichting is bedoeld ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en behandelt de resultaten van de onderzoeken, verricht in verband met de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Deze toelichting kent zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een functioneel-ruimtelijke analyse en waardering, een stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering en een beschrijving van de voorgenomen inrichting. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. De kabels en leidingen waarmee het plan rekening moet houden worden in hoofdstuk 5 besproken. In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridisch bindende deel van dit plan. Tot slot worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Aangegeven is al dat het plangebied is gelegen tussen de Cuneraweg en de gemeentegrens met Veenendaal. Het plangebied ligt op de overgang van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, een tot de Ecologische Hoofdstructuur behorend natuurgebied met veel recreatievoorzieningen, en de Gelderse Vallei, een zeer intensief gebruikt veeteeltgebied.

De Cuneraweg is het verlengde van de provinciale weg N233 van Rhenen naar Veenendaal. De langs deze weg gelegen geschakelde, halfvrijstaande of vrijstaande woningen worden afgewisseld met bedrijfsbebouwing en agrarische percelen. De wijk Petenbos kent planmatige woningbouw, woonstraten en stedelijke groenvoorzieningen. De aan het plangebied grenzende bebouwing bestaat dus overwegend uit woningen.

Het plangebied beslaat het achterste en daarmee grootste gedeelte van het perceel Cuneraweg 384. Ontwikkelaar AM heeft de gronden in eigendom.

In de zuidwestelijke hoek van het plangebied staat thans nog een vrijstaande woning. De woning staat, in tegenstelling tot de belendende bebouwing, op aanzienlijke afstand van de Cuneraweg. De afstand tot het profiel van de weg is zo'n 46 meter. Evenals de belendende bebouwing heeft de woning een ontsluiting via de parallelrijbaan van Cuneraweg.

Rond de woning worden de gronden gebruikt als tuin. Verder bestaan de gronden vooral uit grasland dat in gebruik is als weiland. In het midden van het weiland staat een monumentale zomereik. Evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens met de percelen Cuneraweg 390 en 390a bevindt zich een houtwal. De luchtfoto geeft van de situatie een beeld (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2 Luchtfoto van de omgeving van het plangebied

Ontwikkelaar AM is voornemens om, overeenkomstig het inrichtingsplan (afbeelding 4), 13 woningen met tuin te realiseren in het plangebied, gebouwd rond een gezamenlijke openbare ruimte. Deze openbare ruimte is voorzien van veel openbaar groen en een ontsluitingsweg, die ook de te ontwikkelen woningen bereikbaar maakt via de genoemde parallelrijbaan. Voor alle woningen in het plangebied zijn twee parkeerplaatsen op het eigen erf voorzien.

Op de gezamenlijke openbare ruimte komt ook de ontsluiting uit voor een tweetal te bouwen woningen op het aangrenzende perceel, Cuneraweg 390a. Deze zijn onderdeel van het te ontwikkelen cluster

Bergbadweide uit het Stedenbouwkundig plan Veeneind. Het inrichtingsplan beoogt tegelijkertijd de bestaande houtwal en zomereik te behouden en zorg te dragen voor de instandhouding daarvan. Tevens voorziet het in de aanleg van nieuwe houtwallen en hagen. Hiervoor is in het plangebied een groene rand gegeven. Hierna wordt nader ingegaan op het inrichtingsplan.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt de bestaande woning op het perceel geheel gesloopt. Op het voorste perceelsgedeelte, dat geen deel uitmaakt van het plangebied, wordt ter vervanging een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Hiervoor zal separaat een projectbesluitprocedure worden gevoerd.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

De bebouwing langs de Cuneraweg is te typeren als een landelijk bebouwingslint met, naast een functionele, vooral een grote ruimtelijke diversiteit. In een periode van vele tientallen jaren is de bebouwing langs de weg sterk toegenomen, zodat deze tegenwoordig een onregelmatige verkaveling kent en een gevarieerd bebouwingsbeeld biedt. Tussen alle bebouwing resteren nog open ruimten, die zijn ingericht als weiland en soms nog door oude houtwallen worden begrensd. In landschappelijk opzicht vormt dit bebouwingslint de overgang van het open veenlandschap van de Gelderse Vallei naar de bosrijke Utrechtse Heuvelrug.

De diverse bebouwing van het lint bestaat vooral uit geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen, maar sprake is ook van grootschaliger bedrijfsbebouwing. De woningen zijn afwisselend gebouwd in één of twee bouwlagen met kap en hebben zowel een wat meer stedelijke als landelijke karakteristiek. De korrelgrootte van het bebouwingslint verschilt daarom sterk.

De wijk Petenbos kan het beste getypeerd worden als een eenduidig traditioneel suburbaan woonmilieu. Kenmerkend zijn onder meer de hiërarchisch opgezette ontsluitings- en groenstructuur. In relatief korte tijd is de kern Veenendaal met deze woonwijk uitgebreid. Het feit dat ze gebouwd is in het open, natte veenlandschap van de Gelderse Vallei, is in de verkavelingsrichting sterk benadrukt.

Ook daar, waar de woonwijk grenst aan het plangebied, is de woningbouw planmatig tot stand gekomen. Binnen de opgelegde strokenverkaveling, die de verkavelingsrichting volgt van het onderliggende veenlandschap, zijn hoofdzakelijk geschakelde woonhuizen gebouwd, in twee bouwlagen met kap en van eenzelfde ontwerp. Doordat de woonstraten hier doodlopen op het plangebied, betreft het een verkaveling met open eind.

In wezen behoort het plangebied nog tot het veengebied waarin ook de wijk Petenbos gebouwd is. Het gaat wel om een overgangsgebied, dat droger is en minder regelmatig qua verkavelingsrichting (zie afbeelding 3).



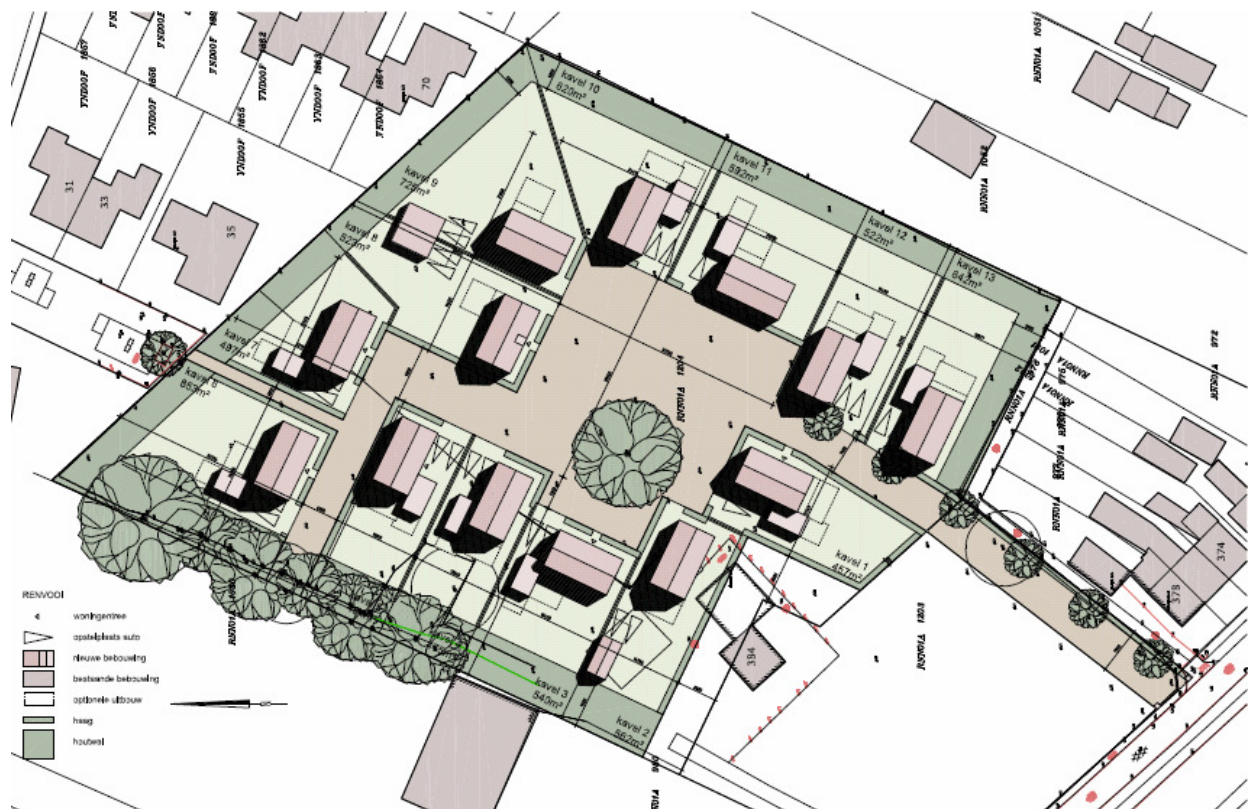
Afbeelding 3 Verkavelingsstructuren Petenbos en Veeneind

Ter hoogte van het plangebied is momenteel sprake van een duidelijke onderbreking in het bebouwingslint. In afwijking van de belendende woonbebouwing is de bestaande woning op het perceel namelijk gelegen op geruime afstand van de Cuneraweg: de afstand tot het profiel van de weg bedraagt circa 46 meter. In verband met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is daarom de keuze gemaakt de woning te slopen en de vervangende nieuwbouw daarvan in te passen in het lint. Door de woning dicht op de Cuneraweg te situeren, komt de vrijstaande woning meer in één lijn te liggen met de belendende woonbebouwing en wordt deze nadrukkelijk onderdeel van het bebouwingslint langs de Cuneraweg.

2.3 Inrichting plangebied

Het huidige plan wijkt af van het Stedenbouwkundig plan Veeneind te Rhenen (december 2004, aangepast oktober 2005). Hierin biedt het cluster Klein Prattenburg ruimte aan 8 geschakelde woningen met kleine terrassen in een open ruimte met zeer kleine, afgeschermdé privétuinen. Onder invloed van de markt zijn in afwijking van het genoemde stedenbouwkundige plan 13 vrijstaande woningen met tuin ontwikkeld. Dit is op een zodanige manier gedaan dat het cluster geen landschappelijke kwaliteit verliest. Daarmee gaat de verdichting als gevolg van meer woningen niet ten koste van de landschappelijke kenmerken.

Ten aanzien van de te ontwikkelen woningen zijn twee verschillende woningtypen ontworpen: de dwars- en de langswoning. Het voornaamste verschil tussen de beide typen is gelegen in de volumeopbouw en de nokrichting in relatie tot de voorgevel van de woning: deze liggen haaks op dan wel evenwijdig aan die voorgevel. De positie van de woningen zijn doordacht gesitueerd rondom een ruim binnenterrein (zie afbeelding 4). Er is een woonhof gecreëerd: een eigen cluster met bijzondere verkaveling dat zich sterk van het Petenbos onderscheidt. De nadruk wordt gelegd op de centrale openbare ruimte van het hof. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de openbare ruimte van het hof. De ruimte van het hof wordt afgebakend door hagen en de woningen. De monumentale zomereik centraal in het hof draagt bij aan het groene karakter van de wijk.



Afbeelding 4 Inrichtingsplan voor cluster Klein Prattenburg

In het plan is bijzondere aandacht besteed aan de situering en karakteristiek van de (optionele) aan-, uitbouwen en bijgebouwen. Uitgangspunt is dat deze woninguitbreidingen aan het hoofdgebouw worden gebouwd, op ruime afstand tot (het verlengde van) de voorgevel. Ten behoeve van de vrije ruimte tussen de woningen is wel de keuze gemaakt de garage/berging op een drietal diepere kavels vrijstaand van het hoofdgebouw te plaatsen. Verder zijn de (optionele) aan-, uitbouwen en bijgebouwen mee ontworpen met de dwars- dan wel de langswoning.

Het bestemmingsplan bewerkstelligt zoveel mogelijk dat de relatie tussen hof en woningen wordt versterkt en voorkomt bouwvergunningvrije bebouwingsmogelijkheden aan de voorzijde van de woningen. Dit door middel van het doortrekken van de bestemming Groen tot op de kavel. De ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt grotendeels binnen de bestemming Groen bestemd.

Kwaliteit wordt verder ontleend aan de sterke omkadering door houtwallen/bomenrijen met een breedte van circa 5 tot 7,5 meter en de informele uitstraling van het binnenterrein. Deze zone zal als Groen bestemd worden om de uiteindelijke instandhoudingverplichting kracht bij te zetten. De bebouwingslijn zal 0,5 tot 1 meter terugliggen ten opzichte van de bestemming Groen.

De twee woningen van 'Bergbadweide' worden ontsloten via het cluster Klein Prattenburg. De doorsteek tussen de kavels naar Veenendaal is op een subtiële, dorpse manier opgelost en wordt alleen door het cluster Klein Prattenburg gebruikt. Deze doorsteek mag uitsluitend door langzaam verkeer worden gebruikt. In het plan voor de vervangende nieuwbouw van de woning is voldoende rekening gehouden met de aanleg van de ontsluitingsweg, waarmee het plangebied ontsloten moet worden op de parallelrijbaan van de Cuneraweg. De nieuw te bouwen woning en bijhorende oprit zijn zodanig gesitueerd dat het voorste perceelsgedeelte daar voldoende ruimte voor biedt (zie afbeelding 5). In het kader van de aanleg van de ontsluitingsweg heeft grondruil plaatsgevonden tussen de familie Buitenhuis en ontwikkelaar AM. Zoals eerder gezegd, zal voor het verplaatsen van de bestaande woning een afzonderlijke procedure worden gevoerd.



Afbeelding 5 Situering nieuwe woning en uitrit

3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

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

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

3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

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

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied cluster Klein Prattenburg zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

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

3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

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

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

3.1.3 Streekplan / Structuurvisie (Provincie Utrecht)

Provinciale Staten van de Provincie Utrecht hebben bij besluit van 23 juni 2008 de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van de beleidslijn is ervoor zorg te dragen dat, ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, het Streekplan Utrecht 2005-2015 slagvaardig gehanteerd kan worden als beleidskader. In dat kader maakt de beleidslijn duidelijk wat er van de provincie kan worden verwacht. Ze markeert het provinciaal belang en legt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vast. Met nadruk geldt dat de beleidslijn geen nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze in het Streekplan zijn vastgelegd worden niet gewijzigd.

Het Streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. In het plan is het beleid beschreven waarmee de provincie sturing geeft aan de invulling van verschillende ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer wonen, water, verkeer en bedrijvigheid. De kernbegrippen zijn kwaliteit, uitvoering en samenwerking.

Een belangrijk uitgangspunt van het beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij zorgvuldig ruimtegebruik gaat het om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk en doelmatig sturingsinstrument. Door toepassing hiervan worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Ook wordt juist hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd.

Een aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het vermijden van niet-noodzakelijke stedelijke uitbreidingen. Bij de nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen ligt de prioriteit bij herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan gekozen worden uitbreiding.

In haar ruimtelijk beleid laat de provincie zich dan ook voor een belangrijk deel leiden door het principe van beheerste groei. Op deze wijze wil zij de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk vermijden en de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk versterken. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten en daarbij te streven naar stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit onder andere vertaald in een ruimtelijke afbakening van deze kernen door de zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten binnen de rode contouren plaatsvinden.

Bij ontwikkelingen binnen de rode contour stuurt door de provincie niet op aantallen. Als de ontwikkeling leidt tot behoud van kwaliteiten, waardevolle structuren en voldoende ruimte voor groen en water in de stad, mag ze beschouwd worden als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen. Gemeenten hebben hierdoor zelf een belangrijke verantwoordelijkheid in het zorgvuldig omgaan met ruimte. Verwacht wordt dat zij nadrukkelijk de binnenstedelijke mogelijkheden bekijken.

Met betrekking tot specifiek Rhenen en Veenendaal wijst het Streekplan erop dat zij deel uitmaken van het regionaal stedelijk netwerk WERV (de vierhoek Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal). Naast het ontwikkelen van een samenhangende visie voor de vier gemeenten, is het beleid gericht op een gemeenschappelijke woningmarkt. Omdat aan Veenendaal een regionale opvangfunctie wordt toebedeeld, is het verstedelijkingsbeleid voor Rhenen dan ook terughoudend. Daarentegen is woningbouw juist op de locatie Veeneind wel mogelijk. De locatie is dan wel gelegen op Rhenens grondgebied, maar sluit aan op het Veenendaalse Petenbos.

Het gehele Veeneind en daarmee ook het plangebied valt binnen de rode contour, al betreft het in dit geval die van de kern Veenendaal (zie afbeelding 6).



Afbeelding 6 Rode contour Veenendaal

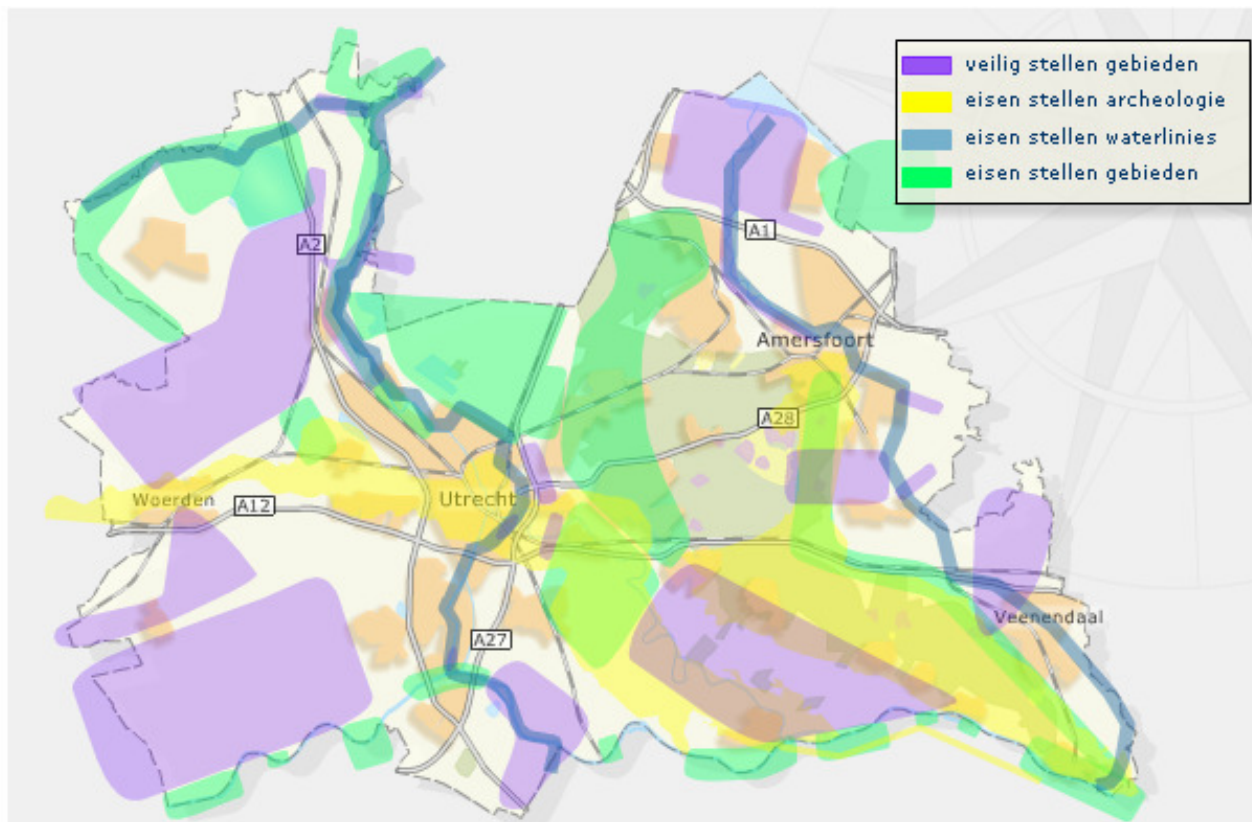
Overigens zijn het Streekplan Utrecht 2005-2015 en het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost op elkaar afgestemd. Daarbij betreft het reconstructiebeleid juist het landelijk gebied. Er bestaat in dat verband geen aanleiding om afzonderlijk in te gaan op het reconstructieplan.

3.1.4 Provinciale ruimtelijke verordening (Provincie Utrecht)

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

Via de verordening laat de provincie een aantal provinciale belangen doorwerken naar de gemeenten. Deze doorwerking is niet mogelijk via een structuurvisie. Een structuurvisie heeft in beginsel alleen interne werking. Het bevat beleid waaraan de provincie zich zelf dient te houden. Door middel van de verordening is de verplichte naleving van diverse provinciale beleidsuitgangspunten door lagere overheden, zoals gemeenten, geregeld. De provinciale verordening bevat regels ter bescherming van het provinciaal belang. Deze regels zien op bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en het watersysteem. Het plangebied Klein Prattenburg valt binnen stedelijk gebied (rode contour). In de verordening zijn voor het stedelijk gebied woningbouw aantallen opgenomen. Voor de gemeente Rhenen geldt tot 2015 een woningbouwopgave van 570 woningen. Met onder meer de bouw van 13 woningen op Klein Prattenburg wordt aan deze opgave invulling gegeven.

Via de verordening wordt de cultuurhistorische hoofdstructuur beschermd (zie hierna afbeelding 7).



Afbeelding 7 Cultuurhistorische hoofdstructuur

Klein Prattenburg betreft archeologisch waardevol gebied. Hoewel er bij het karterend onderzoek geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen, valt niet volledig uit te sluiten dat er binnen het onderzochte gebied alsnog archeologische resten voorkomen. In de lijn van de provinciale verordening dienen daarom eisen te worden gesteld aan het gebruik van deze gronden. Dit wordt geregeld via de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Via deze dubbelbestemming worden de mogelijk nog aanwezige archeologische waarden beschermd.

3.1.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan aan het bovengemeentelijke beleid voldoet. Het plan ziet toe op het ontwikkelen van woningbouw binnen de rode contour, in het gebied tussen het bestaande bebouwingslint langs de Cuneraweg en de bebouwde kom van Veenendaal. Op die manier levert dit bestemmingsplan een bijdrage aan de bundeling van verstedelijking, concentratie van bebouwing en het optimaal benutten van aanwezige ruimte in en aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Vanuit de rijks- en provinciale optiek bestaat er daardoor in beginsel geen bezwaar tegen dit plan, aangezien het een stedelijke woningbouwmogelijkheid betreft, welke valt binnen de rode contour. Voorwaarde is wel dat de ontwikkeling (verder) bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Bij de realisatie van de woningbouwlocatie dient bovendien rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waardevolle elementen.

Van belang in dat kader is dat dit bestemmingsplan bedoeld is om een juridische regeling te treffen waarmee een nog open plek in bestaand bebouwd gebied kan worden ingevuld en dat het daaraan ten grondslag liggende inrichtingsplan ook een goede ruimtelijke invulling biedt. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit immers niet alleen aan bij de ideeën voor de locatie Veeneind als geheel, maar heeft ook voldoende oog voor hoe één en ander zich verhoudt tot de (mogelijk toekomstige) ontwikkeling van andere clusters, beschreven in het Stedenbouwkundig plan Veeneind. Zij kan hier mogelijk zelfs een impuls aan geven. Daarmee draagt het voorliggende bestemmingsplan (verder) bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie WERV

WERV staat voor de intensieve samenwerking tussen de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal. Doel is de kwaliteiten van de regio onder de toenemende schaarste aan ruimte te behouden en de potenties te benutten, dit in het besef dat de gemeenten voor ruimtelijke vraagstukken staan die hun afzonderlijke grondgebied en sturend vermogen overstijgen.

Het eerste product van de samenwerking is de Regionale Structuurvisie WERV (RSW), vastgesteld door de vier gemeenteraden in maart 2005. De RSW bevat de visie tot 2030 op de stedelijke ontwikkeling en op de ontwikkelingen ten aanzien van mobiliteit en bereikbaarheid van de WERV-regio.

Het WERV-gebied heeft een compacte stedelijke structuur met de belangrijkste kernen op de hoekpunten van een carré. Dit stedelijke carré, gekenmerkt door een hoge stedelijke dynamiek, ligt te midden van zeer waardevolle natuurgebieden en landschapsstructuren als de Veluwe, Utrechtse Heuvelrug. De ruimte die als groen hart binnen het carré ligt is het Binnenveld. De consequentie van deze combinatie van een compact stedelijk netwerk en een zeer waardevol landelijk gebied is dat een verdere stedelijke ontwikkeling uiterst zorgvuldig beleid vereist. Behalve de landelijke gebieden zelf, verdienen ook de overgangszones naar de stedelijke bebouwing bescherming, omdat die in het WERV-gebied vaak zeer kenmerkend zijn.

Voor wonen wordt door de visie ingezet op inbreiding en intensivering. Het opsouperen van landelijk gebied voor woningbouw en andere stedelijke functies kan daarmee worden beperkt. Positief in dat verband is dat er in alle stedelijke kernen relatief veel inbreidingsmogelijkheden voorhanden zijn. Toch

blijven uitleglocaties noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Tot de periode 2015 geldt in dit kader de afspraak dat ruimtelijke ontwikkelingen van wonen (en werken) plaats dienen te vinden binnen de in bestaand beleid vastgelegde locaties. Uit programmaberekeningen blijkt dat puur kwantitatief gezien de al geplande woningbouwlocaties in het WERV-gebied tot dan voldoende soelaas bieden. Kwalitatief is dat wellicht minder zeker, omdat met de plannen voor die locaties waarschijnlijk onvoldoende tegemoetgekomen kan worden aan de grote vraag naar ruim wonen in het groen.

De locatie Veeneind, in de RSW betiteld als Veenendaal zuidrand, is één van die al in bestaand beleid vastgelegde uitleggebieden (zie afbeelding 8). De visie geeft als voorzien karakter ruim wonen in het groen aan, met een indicatief aantal woningen van 136.



Afbeelding 8 Kaart Structuurbeeld WERV 2015

3.2.2 Conclusie

Op basis van bovenstaand beleidsstuk kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het regionale beleid, waar de gemeente Rhenen in participeert. Het plangebied betreft één van de te ontwikkelen clusters, aangeduid in het Stedenbouwkundig plan Veeneind. Gelet hierop strekt dit bestemmingsplan tot een ruimtelijke ontwikkeling van wonen op een in bestaand beleid vastgelegde locatie. Op basis van het inrichtingsplan kan bovendien geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling het voorziene karakter van ruim wonen in het groen beantwoordt. De te bouwen woningen dragen bij aan het behalen van het in de RSW opgenomen indicatieve aantal woningen van 136.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

Op 23 september 2008 heeft de raad van de gemeente Rhenen een stedenbouwkundige structuurvisie vastgesteld, die ten aanzien van de woningbouw een perspectief biedt op langere termijn. Belangrijk kenmerk is dat het eindresultaat een ontwikkelingsvisie is, die richting geeft aan de gewenste bouwinitiatieven, passend bij de schaal en het karakter van de drie kernen Elst, Achterberg en Rhenen.

De woningbouwopgave van de gemeente Rhenen, 650 tot 750 woningen in de periode tot 2020, moet op basis van de Stedenbouwkundige structuurvisie gerealiseerd kunnen worden. De visie levert een bijdrage aan de nieuwe prestatieafspraken met woningbouwcorporaties. Ook is het een toetsingsinstrument voor individuele bouwaanvragen en basis voor het opstellen van gebiedsvisies met beeldkwaliteitplannen, en (herzieningen van) bestemmingsplannen.

Op de locatie Veeneind gaat de stedenbouwkundige structuurvisie niet specifiek in. Wel geeft de visie met betrekking tot het project De Vordel in Elst aan dat het plan voor die locatie overeenkomsten heeft met het regieplan dat is opgesteld voor het gebied Veeneind en waar diverse deelprojecten in uitvoering zijn.

3.3.2 Stedenbouwkundig plan Veeneind

Voor de locatie Veeneind in Rhenen is, zoals al in het inleidende hoofdstuk is aangegeven, een stedenbouwkundig plan gemaakt. Het plangebied beslaat een 1.200 meter lange strook tussen de Cuneraweg en de Veenendaalse wijk Petenbos, opgespannen tussen de Kerkewijk en de Rondweg Oost (N 233). Nadat de gemeente Rhenen het plan in december 2004 op heeft laten stellen, is het in oktober 2005 aangepast.

In de visievorming wordt benadrukt dat het plangebied nog behoort tot het veengebied, waarop ook de wijk Petenbos is gebouwd, maar dat het ook één van de beide lintstroken aan weerszijden van de Cuneraweg vormt. Dit dubbelkarakter van het veengebied met bijbehorende kavelrichting enerzijds en het lintkarakter anderzijds is het uitgangspunt voor de visie op de ontwikkeling van het plangebied (zie afbeelding 9).



Afbeelding 9 Ligging Veeneind tussen Petenbos en lintbebouwing Cuneraweg

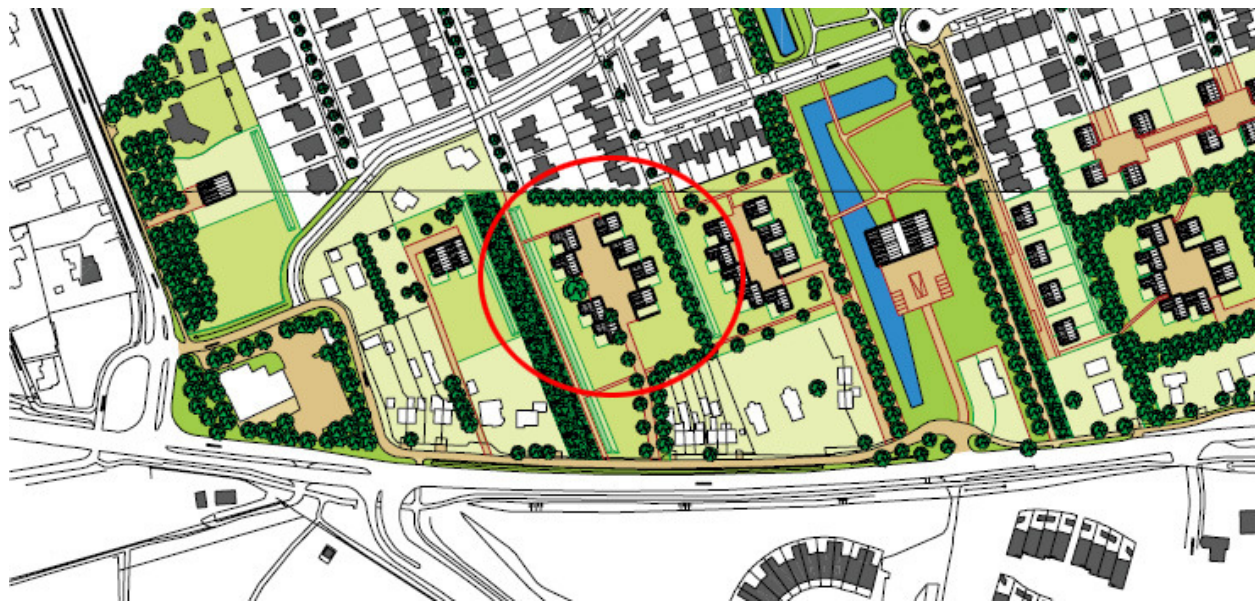
Een verdichting van het bebouwingslint langs de Cuneraweg is binnen de gewenste ontwikkeling van het plangebied mogelijk, maar moet wel beperkt blijven. De ruimtelijke kwaliteit van het lint en de overgang naar Petenbos zijn belangrijker dan de huisvestingscapaciteit. Inzet is dat Veeneind een heel ander milieu krijgt dan Petenbos. De sterke landschappelijke kwaliteiten moeten de aanknopingspunten vormen voor een bijzonder hoogwaardig woonmilieu.

Gezien historische voorbeelden van geleidelijk aan verdichte linten, ontstaat na verloop van tijd een tweedelijns bebouwing achter de woningen die aan de weg liggen. De woningen in de tweede lijn worden in dat geval ontsloten door een pad langs de bestaande bebouwing. Doordat het lint een veelheid aan mogelijke invullingen biedt, afhankelijk van de kaveldieptes en -breedtes, is de verkavelingsvorm die wordt voorgesteld in het Stedenbouwkundig plan Veeneind, goed mogelijk.

Ofschoon het Veeneind door de verkavelingsvorm vooral herkenbaar blijft als lintontwikkeling, geeft het stedenbouwkundig plan ook antwoord op de open-eind-verkaveling van Petenbos. De lange zichtlijnen uit de structuur van deze wijk, die de richting volgen van het oorspronkelijke landschapspatroon en meestal aan woon- en ontsluitingsstraten gekoppeld zijn, worden benut in de verkaveling in clusters. Met het in stand houden en versterken van de bestaande houtwallen en bomenrijen en het aanleggen van nieuwe houtwallen en bomenrijen, ontstaan clusters. Een clustergewijze ontwikkeling van het Veeneind ligt door deze houtwallen en bomenrijen het meest voor de hand.

Deze insteek van het plan leidt tot een sterke kavelgewijze opzet en bepaalt daardoor mede het karakter van het gebouwde resultaat. Dit sluit naadloos aan op hetgeen wordt nagestreefd met de versterking van het lintkarakter. Op deze wijze zorgt het stedenbouwkundig plan voor een sterke eigen kwaliteit en herkenbaarheid van Veeneind.

Het stedenbouwkundig plan maakt aldus een clustergewijze, particuliere ontwikkeling van het plangebied mogelijk, met behoud en versterking van de identiteit en kwaliteit van het bebouwingslint langs de Cuneraweg. Ook is het plan gericht op het afronden van de wijk Petenbos. Het stedenbouwkundig plan geeft duidelijkheid over de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Daarnaast biedt het plan ook voldoende flexibiliteit. Het stedenbouwkundig plan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan fungeren tenslotte ook als toetsingskader voor concrete bouwplannen.



Afbeelding 10 Gedeelte van overzichtskaart Veeneind

Voor specifiek het cluster Klein Prattenburg beoogt het stedenbouwkundig plan Veeneind een compacte verkaveling van 8 halfvrijstaande woningen, met een kleine afgeschermden privétuin en -terras, een grote collectieve weide daaromheen en een enigszins besloten pleintje waaromheen de woonhuizen zijn gegroepeerd en van waaruit deze bereikbaar zijn (zie afbeelding 10). In deze verkaveling is de monumentale eik ingepast.

3.3.3 Beeldkwaliteitplan architectuur/kwaliteit Handboek Buitenruimte

In oktober 2005 zijn het Beeldkwaliteitplan architectuur + Kwaliteit handboek buitenruimte (BKP+KHB) opgesteld. Deze behoren bij het Stedenbouwkundig plan Veeneind. In het boekwerk wordt aanvullend op Stedenbouwkundig plan Veeneind voorschriften omschreven betreft materialisatie, hoofdvormen, groenstructuur, erfscheidingen en bestrating. Het BKP+KHB dient als toetsingskader voor de welstandscommissie.

Doel van het BKP+KHB is te komen tot een hoogwaardige ontwikkeling van de lintbebouwing aan de Cuneraweg, zodanig dat de toekomstige bebouwing en de buitenruimte voldoen aan de beoogde kwaliteit zoals bedoeld in het stedenbouwkundig plan. De diversiteit aan bebouwing, met een verschillende korrelgrootte, in combinatie met stukken grasland, houtwallen en bomenrijen is zeer kenmerkend voor de Cuneraweg. Alleen een zorgvuldige invulling van de bebouwing die samengaat met openheid en doorzicht kan zorgen voor een verdicht lint met een hoogwaardige uitstraling. Het boekwerk vormt een richtlijn voor de ontwikkeling van het plangebied en daarmee een garantie voor een goed kwaliteitsniveau.

De belangrijkste, ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling, van toepassing zijnde voorschriften uit het beeldkwaliteitplan en het handboek zijn de volgende:

Bebouwingsvoorschriften

- De breedte van de woningen mag maximaal 10 tot 13 meter bedragen;
- De kapvorm moet altijd een zadeldak zijn, gericht op de Cuneraweg;

Materiaalvoorschriften

- De uitstraling van de gebouwen moet stevig en robuust zijn, refererend aan het archetypen van een woonhuis (een huis met een 'punt dak');

Groen-, water- en verkeersstructuur

- De groenstructuur moet onderdeel zijn van het totaalontwerp;
- Langs de oprit naar het cluster bevindt zich een bomenrij.

3.3.4 Integrale structuurvisie gemeente Rhenen

De integrale structuurvisie geeft op een globale wijze de door de gemeente gewenste ruimtelijke structuur weer. Voor woningbouwlocaties ligt de nadruk op onder meer zuinig ruimtegebruik en het zorgvuldig en zuinig omgaan met bestaand landschap. Langs de Cuneraweg, waar de onderhavige planlocatie zich bevindt, wordt ruimte geboden voor de verdichting van het reeds bestaande lint door middel van woningbouw.

3.3.5 Conclusie

De ontwikkeling, waar het voorliggende bestemmingsplan toe strekt, mag in ieder geval beschouwd worden als passend bij de wens uit de stedenbouwkundige en de integrale structuurvisie. Het plangebied is gelegen binnen de zogeheten rode contour en maakt deel uit van een eveneens in het Streekplan Utrecht 2005-2015 aangegeven potentiële woningbouwlocatie, Veeneind.

Wel wijkt het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende inrichtingsplan af van het beleid, geformuleerd in het Stedenbouwkundig plan Veeneind. Het beoogde dertiental woningen betekent niet alleen een verdichting ten opzichte van het oorspronkelijke plan, ook is de positionering van de woningen anders en ziet het plan nu toe op het realiseren van woningen met afgeschermd privé tuin. Tijdens het planproces is de opzet voor het te ontwikkelen cluster dus gewijzigd.

De reden hiervan is gelegen in de financiële haalbaarheid: een groter aantal woningen, met bijbehorende tuin, maakt het plan uitvoerbaar. Desondanks voorziet het inrichtingsplan in een aanvaardbare invulling van het cluster. De sterke, groene omkadering door houtwallen en bomenrijen en de duidelijke relatie tussen de situering van de bebouwing en de centrale openbare ruimte van het hof geven het cluster een bijzondere kwaliteit, passend binnen de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig plan Veeneind.

Ook wat betreft het beleid uit het Beeldkwaliteitplan voor de architectuur beoogt het inrichtingsplan enige afwijking, daar de richting van de daken bij 9 woningen niet naar de Cuneraweg is gericht. Het gaat hier daarentegen om een bewuste afwijking. Door de daken te verdraaien wordt de centrale openbare ruimte beter omkaderd en krijgt het woonhof een meer levendig karakter. Daarbij sluit het beter aan bij de compacte vorm van de woningen.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat hetgeen dit bestemmingsplan betreft, aan het gemeentelijke beleid voldoet. Bovendien heeft de Welstandscommissie aangegeven zich te kunnen vinden in de uitgangspunten van dit plan.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Voorliggend bestemmingsplan beoogt in het plangebied onder meer woningbouw en de aanleg van openbare ruimte mogelijk te maken. Dergelijke vormen van gebruik vereisen dat inzicht verkregen wordt in de milieukundige gesteldheid van de bodem.

In verband hiermee is een actualiserend en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (zie bijlage 1). Doel van het onderzoek is om door middel van een aantal steekproeven na te gaan of er in de bodem componenten aanwezig zijn, in dusdanige concentraties, dat er ten aanzien van het huidige en/of toekomstig gebruik een belemmering kan bestaan of er een bedreiging van de volksgezondheid op kan treden.

Uit de onderzoeken volgt dat de bodem ter plekke van de onderzoekslocatie overwegend bestaat uit matig humeus zand op een humusloos zandpakket. Met het actualiserend bodemonderzoek is vastgesteld dat in de bovengrond van het noordelijk terreindeel (MM01) de concentratie EOX de streefwaarde overschrijdt. Op het zuidelijk terreindeel (MM02) overschrijdt de concentratie PAK de streefwaarde. De oorzaak van de verontreinigingen met EOX en PAK is niet bekend.

Het onderzoek toont verder aan dat ter plekke van het verkennend bodemonderzoek de concentraties zink en PAK de streefwaarden overschrijden. In het grondwater overschrijden de concentraties chroom en koper de streefwaarden.

Geconcludeerd wordt dat de gevolgde onderzoeksstrategie 'onverdachte locatie' formeel gezien onjuist blijkt te zijn, omdat lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Het uitvoeren van een onderzoek met een opzet gericht op een verdachte locatie wordt daarentegen weinig zinvol geacht. De resultaten van een dergelijk onderzoek zullen naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke verschillen vertonen ten opzichte van de huidige situatie. De verhoogde concentraties betreffen niet meer dan licht verhoogde waarden, welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek. De toetsingswaarden ($\frac{1}{2}$ (S+I)) worden namelijk niet overschreden.

De conclusie is dat de resultaten van het actualiserend en verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging, maar dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik. Daarmee staat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit, hetgeen dit bestemmingsplan wordt geacht mogelijk te maken, niet in de weg.

In het onderzoek wordt er overigens op gewezen dat indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van het plangebied te werken met een gesloten grondbalans, de grond van de locatie afgevoerd moet worden. Voordat deze elders toegepast kan worden, moet een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd worden. Eventueel wordt in overleg met de gemeente Rhenen een toepassing gezocht in het kader van actief bodembeheer.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen of scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. Bestemmingsplannen en uit te voeren projecten moeten om die reden worden getoetst op te verwachten geluidsbelasting.

Binnen vast te stellen zones van de geluidsbron is een normstelling van toepassing. Onderscheid bestaat tussen streefwaarden en hogere grenswaarden. Indien een nieuwe bestemming binnen de vastgestelde zone van een (rail)weg niet voldoet aan de betreffende streefwaarde, dan mag de bestemming in principe niet worden gerealiseerd. Iedere weg heeft een onderzoekszone.

Uitzonderingen hierop zijn:

- Wegen die via een geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd;
- Wegen welke opgenomen zijn in een 30 km zone; en
- Wegen welke als woonerf zijn ingericht.

Omdat van een van de uitzonderingen geen sprake is, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Hogere grenswaarden

Wanneer in een planlocatie de te verwachten geluidsbelastingen op geluidsgevoelige bestemmingen boven de streefwaarden liggen, is het college bevoegd om voor alle geluidsbronnen hogere grenswaarden vast te stellen (artikel 110c Wet geluidhinder). Voor (rail)wegverkeer is de voorkeursgrenswaarde in rustige woonwijken 48 dB en bedraagt de maximale hogere grenswaarde binnen stedelijk gebied 63 dB.

Het plangebied valt binnen de onderzoekszones van de Cuneraweg, Veenendaalse Straatweg en de Kerkewijk. Omdat dit bestemmingsplan beoogt de bouw van 13 woningen in dit gebied mogelijk te maken en daardoor toeziet op het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage 2 en bijlage 3). Uit dit onderzoek volgt dat de te verwachten geluidsbelasting [L_{den}] vanwege het wegverkeer op de gevels van de geprojecteerde woningen, ten gevolge van het wegverkeer op de Cuneraweg, maximaal 53 dB bedraagt. Hierin is de 2 dB aftrek van artikel 110g Wet geluidhinder voor wegen waarop de snelheid van lichte voertuigen meer dan 70 km/uur bedraagt reeds verdisconteerd. De te verwachten geluidsbelasting ligt derhalve boven de wettelijk toegestane waarde van 48 dB.

Met betrekking tot het wegverkeer op de Veenendaalse Straatweg en de Kerkewijk concludeert het onderzoek dat de verwachte, niet gecorrigeerd, geluidsbelastingen op de gevels van de geprojecteerde woningen respectievelijk maximaal 47 dB en 43 dB zijn. Daarmee wordt de toelaatbare waarde van 48 dB [L_{den}] al zonder toepassing van de wettelijke correctie van 2 dB niet overschreden.

Nader bezien voldoen voor 6 van de 13 in het plangebied geprojecteerde woningen de gevelbelastingen niet aan het gestelde in artikel 82 van de Wet geluidhinder (voorkeursgrenswaarde). In dat verband is onderzocht is in hoeverre het verkeerslawaaï kan worden verminderd middels bron- of overdrachtsmaatregelen. Het blijkt dat het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting vanwege de weg op de gevels van die geprojecteerde woningen, onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoet.

Voorgesteld wordt daarom voor de geprojecteerde woningen een hogere grenswaarde aan te vragen bij het college. Aangegeven wordt dat hiervan op grond van het gestelde in artikel 83, lid 2 van de Wet geluidhinder gebruik kan worden gemaakt. Het betreft immers woningen gelegen binnen stedelijk gebied en de maximaal te verwachten geluidsbelasting op de gevels van die woningen overschrijdt de wettelijk maximale waarde van 63 dB niet.

Bij een dergelijke ontheffingsaanvraag is de ligging van geluidsgevoelige ruimten, zoals woon- en slaapkamers, balkons, tuinen en andere bij de woning behorende verblijfsruimten, van belang. Het advies in dezen is die ruimten akoestisch gunstig te situeren, waarbij het dus raadzaam is deze niet aan de hoogst belaste gevel te situeren.

Gezien de berekende te verwachten geluidsbelastingen op de gevels van de betreffende geprojecteerde woningen, dienen voor deze woningen tevens akoestische voorzieningen getroffen te worden om te kunnen voldoen aan de in het kader van het Bouwbesluit gestelde grenswaarde voor het binnenniveau (33 dB). Voor de dimensionering van deze voorzieningen is aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk, en wel een berekening van de karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie (gevels en daken). Aanbevolen wordt om bij dit onderzoek uit te gaan van cumulatieve geluidsbelastingen op de gevel. Omdat de voorzieningen echter onderdeel zijn van de bouwvergunningaanvraag, behoeven zij in het kader van dit bestemmingsplan geen nadere beschouwing.

Met het verlenen van een hogere grenswaarde voor de betreffende 6 geprojecteerde woningen bestaat er niet langer een belemmering om deze geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren. Op de gevels van de overige geplande woningen in het plangebied overschrijdt de berekende verwachte geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde niet. Geluidhinder vormt dan ook geen obstakel voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet Milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate (NIMB)' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren, worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie stikstofoxide of fijn stof met meer dan 1% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM₁₀ of NO₂, 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 1%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Het voorliggende plan ziet toe op het ontwikkelen van 13 woningen met bijbehorende openbare ruimte en ontsluitingsweg. Aangezien ingevolge de ministeriële regeling 'NIMB' bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of tot 10 hectare bedrijvigheid geen sprake is van een toename in de concentraties stikstofoxide of fijn stof met meer dan 0,4 µg/m³, kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling 'niet in betekende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het onderhavige geval is een luchtkwaliteitsonderzoek dus niet noodzakelijk. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Hindercirkels

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". De brochure geeft richtafstanden vanaf de grenzen van bedrijven en bedrijventerreinen die in beginsel aangehouden moeten worden. Kortere afstanden zijn slechts toegestaan, wanneer dit kan worden gemotiveerd en niet leidt tot een aantasting van het plaatselijke woon- en leefklimaat.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan stankhinder van agrarische bedrijven en hinder van bedrijven die verspreid in de wijk en in de directe omgeving aanwezig zijn.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven en bedrijventerreinen met een dusdanige belemmeringencirkel dat de te bouwen 13 woningen daarbinnen zijn gelegen. De nabijgelegen bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor de realisatie van het inrichtingsplan, waar dit bestemmingsplan op toeziet. Tegelijkertijd worden de exploitatie- en uitbreidingsmogelijkheden van de nabijgelegen bedrijven met dit bestemmingsplan niet beperkt.

4.4.2 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet biedt een geheel nieuw toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder vanuit dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv beschrijft de grenswaarden voor de toelaatbare geurbelasting bij woningen in 'odour units' per kubieke meter lucht. Tevens zijn er in de Wgv minimum afstanden vastgelegd tussen stallen en geurgevoelige objecten (alle woningen van derden en recreatiewoningen).

Dit toetsingskader voor geurhinder door veehouderijen heeft gevolgen voor zowel de bestemmingsplannen voor het buitengebied als voor ruimtelijke plannen die in of grenzend aan het buitengebied voorzien in nieuwe gevoelige functies:

- In bestemmingsplannen buitengebied is de Wvg het toetsingskader om de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen en de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe gevoelige functies, onder meer ter vervanging van vrijkomende agrarische bedrijven, te bepalen;
- Voor ruimtelijke plannen voor nieuwe gevoelige functies moet worden onderzocht of naburige veehouderijbedrijven door de ontwikkeling niet in hun functioneren worden belemmerd en of ter plaatse een goed respectievelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Voor dit bestemmingsplan is het niet noodzakelijk onderzoek te doen naar geurbelasting door veehouderijen. Gezien het gegeven dat zich geen veehouderijen met daarbijbehorende geurcontouren bevinden in de nabije omgeving van het plangebied, kan redelijkerwijs aangenomen worden dat het voorliggende plan wat betreft dit aspect een goede ruimtelijke ordening voorstaat.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, Stb. 250; verder genoemd "Bevi") in werking getreden. Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij het aspect externe veiligheid zijn een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water; en
- Vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Voor dit plan is een toetsing externe veiligheid uitgevoerd, aangezien de Cuneraweg opgenomen is in de route gevaarlijke stoffen van de gemeente Rhenen (zie bijlage 4). Deze toetsing betreft het risico veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de Cuneraweg en ziet in dit geval toe op zowel de in het plangebied te bouwen 13 woningen als de vervangende nieuwbouw van de nog op het perceel aanwezige woning.

De risicobenadering externe veiligheid kent zoals gezegd twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Vastgesteld wordt in de toetsing dat er langs de Cuneraweg geen PR-contour aanwezig is voor de grenswaarde $1.0 \cdot 10^{-6}$ / jr. Daarbij is buiten de weg het plaatsgebonden risico overal kleiner

dan de grenswaarde. Het plaatsgebonden risico belemmert hierdoor het realiseren van nieuwe bebouwing langs de weg niet.

- Het groepsrisico bedraagt volgens de toetsing in de huidige situatie maximaal 0,004 keer de oriëntatiewaarde. Na realisering van de 14 woningen blijft het groepsrisico nagenoeg hetzelfde, sprake is van een nauwelijks berekenbare toename.

Conclusie van de toetsing is dan ook dat de normstelling externe veiligheid voor het ontwikkelen van de 14 woningen geen belemmering vormt. Aangezien dit bestemmingsplan toeziet op het bouwen van 13 van deze 14 woningen, geldt ten aanzien hiervan hetzelfde.

4.6 Watertoets

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetstandpunt 'Anders omgaan met water', de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. In de vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is de Watertoets opgenomen als belangrijk instrument in de afstemming tussen het waterbeleid en het ruimtelijk beleid. Vanaf 14 februari 2001 is in de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw afgesproken om vanaf dat moment de Watertoets toe te passen. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt in het werkgebied van het Waterschap Vallei & Eem. In die hoedanigheid heeft zij een wateradvies gegeven.

Riolering

Bij ruimtelijke ingrepen is het algemene uitgangspunt dat met de ingreep géén afwenteling plaatsvindt op de omgeving en in de tijd. Daartoe hanteert het Waterschap de tritsen "vasthouden - bergen - afvoeren" voor waterkwantiteit en "schoon houden - scheiden - schoonmaken" voor waterkwaliteit. Bij nieuwbouw en renovatie heeft het Waterschap in dat kader als eis dat er een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Het afvalwaterriool wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel en het hemelwater wordt geïnfiltrerd of op een andere wijze vertraagd afgevoerd. Gezien de bodemopbouw en grondwaterstanden ter plaatse is het infiltreren van hemelwater maar in beperkte mate mogelijk. Het omgaan met hemelwater vraagt daarom om aanvullende eisen.

Waterberging

In geval van een toename van verhard oppervlak wordt het hemelwater versneld afgevoerd naar de omringende greppels en sloten. In dat geval is het verstandig om extra waterberging te zoeken, bijvoorbeeld door het graven van een nieuwe watergang en/of greppel of het verbreden daarvan. Ook is het mogelijk om het hemelwater tijdelijk in een wadi, poel of vijver op te vangen en vervolgens vertraagd af te voeren.

In het Stedenbouwkundig plan Veeneind zijn droge greppels in de verschillende clusters opgenomen. Deze greppels worden gezien als instrument om voldoende waterberging te waarborgen.

Over het algemeen ligt de grondwaterstand in het plangebied vrij diep. Een groot deel van het hemelwater zal dan ook in de bodem infiltreren. Echter, uit onderzoek blijkt dat er periodes zijn dat het grondwater ver omhoog komt. Het betreft kwel onder invloed van de nabijgelegen Utrechtse Heuvelrug. Omdat in die periodes weinig tot geen infiltratie mogelijk is, is het aanleggen van ondergrondse infiltratievoorzieningen af te raden. De werking hiervan is niet gegarandeerd.

Grondwateroverlast

Door de mogelijk hoge grondwaterstanden is de bouw van kelders een belangrijk aandachtspunt. Advies is een kelderconstructie waterdicht uit te voeren om grondwateroverlast te voorkomen. Het permanent bemalen van kelders is niet toegestaan.

Duurzaam bouwen

In het verleden is gebleken dat koperen en zinken dakgoten een bron van vervuiling zijn voor het oppervlaktewater. Dergelijke goten zijn dan ook niet toegestaan. Naast het gebruik van koper en zink is ook het gebruik van lood en andere uitlogende bouwmaterialen ongewenst. Het advies van het Waterschap is om duurzame materialen te gebruiken in verband met emissies naar het hemelwater.

Uitwerking

Het uitgangspunt van een gescheiden rioolstelsel wordt overgenomen. Het afvalwaterriool van de woningen zal aangesloten worden op het gemeentelijke rioolstelsel en het hemelwater, afkomstig van zowel de daken als de verharding van het openbare gebied, zal geïnfiltreerd dan wel op andere wijze vertraagd afgevoerd worden.

In de civieltechnische uitwerking van het inrichtingsplan wordt nader onderzocht op welke wijze hieraan uitvoering wordt gegeven. Bekeken zal worden of en in welke mate (extra) waterberging te realiseren is door in het plangebied watergangen, greppels of wadi's te graven of verbreden. Mogelijk bieden de aan de randen van het plangebied geplande stroken met houtwallen, van 5.00 tot 7.50 m breed, hiervoor voldoende ruimte. Berekend zal worden of dit ook voldoende bergend vermogen oplevert om de neerslag ter plaatse vast te houden, alvorens deze vertraagd af te voeren. Het is vooralsnog niet de bedoeling om ondergrondse infiltratievoorzieningen aan te leggen.

Binnen het cluster Klein Prattenburg zal waterberging worden gerealiseerd door middel van het aanleggen van droge greppels. Deze droge greppels zijn vastgelegd in de met de ontwikkelaar gesloten exploitatieovereenkomst. In de bijlage bij de exploitatieovereenkomst is aangegeven waar en hoe de droge greppels worden gerealiseerd. De droge greppels voorzien in voldoende waterberging voor het plangebied.

Als er kelders gerealiseerd worden, dan wordt de kelderconstructie te allen tijde waterdicht uitgevoerd. Het nieuwbouwplan voorziet overigens niet in kelders onder de woning. Ook de materialisering van de te bouwen woningen en de aan te leggen openbare ruimte moet nog worden uitgewerkt. Hierin wordt meegenomen dat zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen en geen koper, zink, lood of andere uitlogende bouwmaterialen te gebruiken, voor zover dat financieel gezien haalbaar is.

4.7 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. In dat verband dient zowel aan de Flora- en faunawet als de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

De natuurbeschermingswet heeft als doel de volgende gebieden te beschermen.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten; en
- Wetlands.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van

voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

Vooraf wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Voor dit plan heeft een gecombineerde natuurtoets plaatsgevonden met betrekking tot deze toetsingskaders (zie bijlage 5). Het onderzochte gebied beslaat zowel het plangebied als het voorste perceelsgedeelte, daar waar de vervangende nieuwbouw van de vrijstaande woning is voorzien. In de natuurtoets zijn de consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden getoetst aan genoemde wetgeving en het vigerend gebiedsgericht natuurbeleid. De rapportage is gebaseerd op een veldbezoek van 16 juli 2009 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens.

Vastgesteld wordt in de rapportage dat op basis van de aard van de ruimtelijke ingrepen geconcludeerd kan worden dat deze geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten, EHS en natuur buiten de EHS. Met betrekking tot het onderzochte gebied wordt geconstateerd dat het volledig uit grasland bestaat en dat er een solitaire zomereik en een forse fruitboom staan, waarbij de eerste behouden blijft. De fruitboom bevindt zich ter plaatse van de beoogde toegangs- en ontsluitingsweg en dient daarom te worden gerooid.

Uit de natuurtoets komen de volgende zaken naar voren:

- Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de aanwezige bomen kunnen worden uitgesloten. De voorgenomen plannen hebben geen nadelige invloed op vlieg- en/of jachtroutes en foeragerende vleermuizen;
- Verspreid in het gebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten. Zwaardere beschermde soorten worden niet verwacht;
- In het onderzochte gebied worden nauwelijks broedende vogels verwacht, vaste verblijfplaatsen van ontheffingsplichtige broedvogels zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;
- Een laag beschermde amfibieënsoort als Gewone pad is (beperkt) overwinterend te verwachten, zwaardere beschermde soorten worden niet verwacht;
- Er zijn geen reptielen of beschermde flora, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten.

Dit betekent dat het aanvragen van een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet niet nodig is. Wel geldt de algemene regel dat werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen te allen tijde voorkomen dienen te worden. Voor de meeste soorten is dit mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli. Indien één en ander in acht genomen wordt, zijn er vanuit ecologisch oogpunt geen beperkingen aanwezig ten aanzien van de (bouw)activiteiten welke het voorliggende bestemmingsplan wordt geacht mogelijk te maken.

4.8 Natuurcompensatie

De gebieden die behoren tot de EHS en/of vallen onder de herziene Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden, oftewel Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, alsmede Beschermde Natuurmonumenten), hebben de status 'beschermde gebied'. Voor deze gebieden geldt de verplichting tot het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden en een zogenoemd 'nee-tenzij' regime. Dit betekent dat handelingen die schade aanrichten aan de wezenlijke kenmerken en natuurwaarden alleen zijn toegestaan als er geen alternatieven mogelijk zijn en er sprake is van (dwingende) redenen van groot openbaar belang. De aangetaste natuurwaarden moeten worden gecompenseerd. Daarbij is compensatie

een uiterst middel; het dient aan de orde te komen als mitigerende maatregelen om de nadelige effecten weg te nemen of te ondervangen niet kunnen worden toegepast of niet volstaan. Voor voorliggend bestemmingsplan behoeft geen toetsing plaats te vinden aan het 'nee-tenzij' regime en is natuurcompensatie niet aan de orde. Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied of in de directe nabijheid daarvan.

4.9 Archeologie en Cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

In 1992 is het Europese "Verdrag van Malta" opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te (kunnen) beschermen. Het 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.

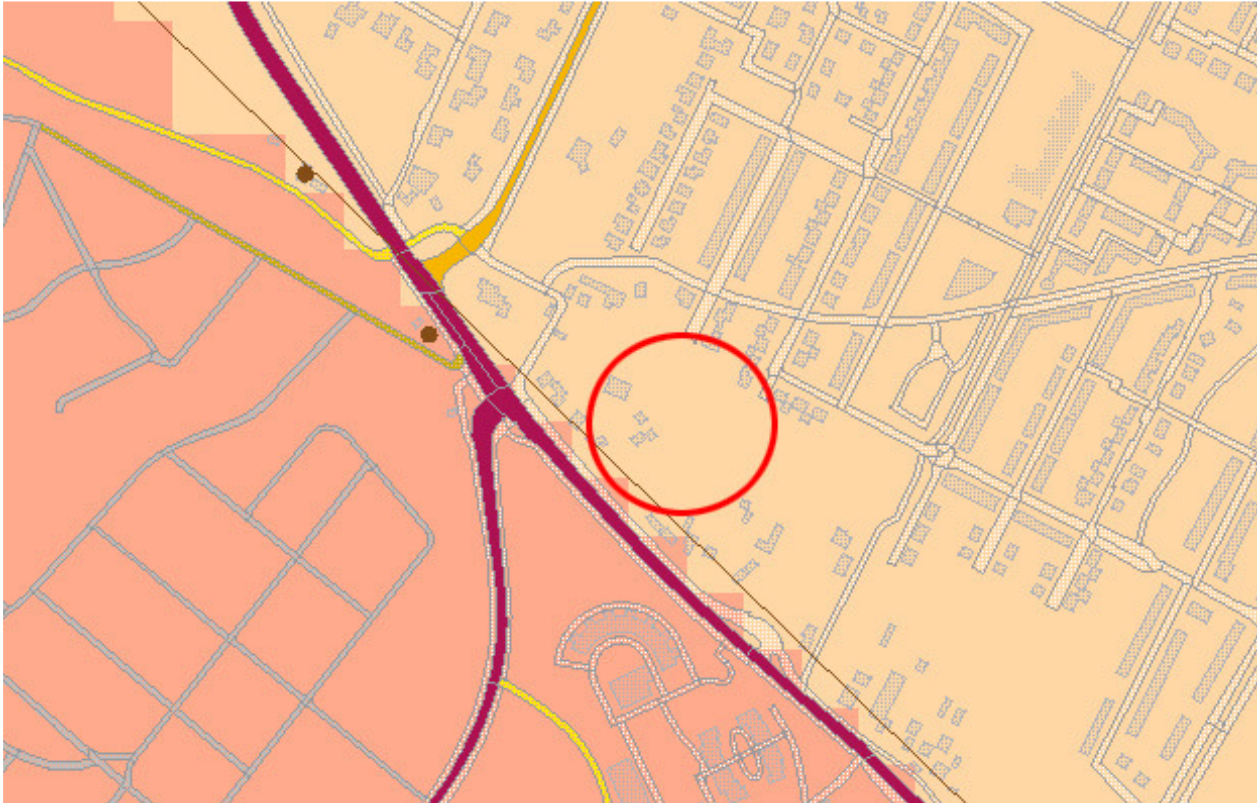
In Nederland zijn archeologische waarden veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Slechts een deel van de archeologische rijkdom is aan het oppervlak zichtbaar. Om greep te krijgen op de nog onbekende informatie is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de "Indicatieve kaart van archeologische waarden" (IKAW) uitgegeven. Daarnaast beschikt de provincie Utrecht over een kaart waarop de cultuurhistorische hoofdstructuur is weergegeven (zie paragraaf 3.1.4). Met betrekking tot archeologie op de woningbouwlocatie Klein Prattenburg sluit deze kaart aan op de IKAW. Via de provinciale ruimtelijke verordening stelt de provincie als eis dat ter bescherming van archeologische waarden bepalingen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

De IKAW geeft een globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden. De legenda-eenheden van de kaart geven de trefkans op, of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer.

Op de kaart zijn drie soorten gebied te onderscheiden:

- gebieden met een hoge verwachtingswaarde;
- gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde;
- gebieden met een lage verwachtingswaarde.

Uitgangspunt voor het beleid is het archeologische erfgoed op de vindplaats zelf te behouden. In gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden, zodat duidelijk wordt of en waar zich in de bodem archeologische waarden bevinden. In eerste instantie kan met een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) worden volstaan. Op basis van de resultaten van dit onderzoek moet bepaald worden of een Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO) nodig is.



Afbeelding 11 Gedeelte uit de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde (zie afbeelding 11). Archeologisch onderzoek is daarmee noodzakelijk.

In het plangebied is op basis van hiervan een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Beoordeeld is daarin of bij de voorgenomen (bouw)activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Het onderzochte gebied beslaat naast het plangebied ook het aansluitende perceelsgedeelte, bedoeld voor de vervangende nieuwbouw van de vrijstaande woning.

Op grond van het bureauonderzoek werden archeologische resten uit alle perioden verwacht. Deze verwachting was gebaseerd op de landschappelijke ligging van het plangebied, in een zone met dekzandruggen aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. Op basis van de bodemkaart werden podzolgronden met een matig dik plaggendek verwacht. In de top van de Bh-horizont (humeusinspoelingshorizont) en de C-horizont (onverstoord moedermateriaal: dekzand) kunnen zich dan archeologische sporen of vondsten uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd bevinden. Verder kan ook het plaggendek resten uit de Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd bevatten. Vanwege de betrekkelijk geringe dikte van het plaggendek bestaat daarentegen een gerede kans dat archeologische resten al zijn verstoord.

Om deze verwachting te toetsen is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Daarbij is een deels intacte laarpodzolgrond aangetroffen in het westelijke en oostelijke deel van het onderzochte gebied. Hier zijn de B- en in sommige gevallen de E- en de A-horizont teruggevonden. Eventuele archeologische resten in deze horizonten zijn waarschijnlijk verstoord. In het midden van het onderzoeksgebied is weliswaar ook een laarpodzolgrond aanwezig, maar die is geheel verstoord door verploeging. De verploegde laag heeft een diepte van 40 tot 100 centimeter. Mogelijke archeologische resten kunnen nog steeds bewaard gebleven zijn onder deze verstoring. De originele bodem bevond zich bij alle boringen vrij ondiep en zal dus door de bouw van woningen verstoord worden.

Toch zijn er bij het karterend onderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het advies van het uitgevoerde onderzoek luidt daarom het onderzoeksgebied vrij te geven voor de voorgenomen (bouw)activiteiten. Omdat echter niet volledig valt uit te sluiten dat er binnen het onderzochte gebied alsnog archeologische resten voorkomen, verdient het aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten direct te melden bij het bevoegde gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet. Gelezen dit advies zijn er met betrekking tot de ontwikkeling die dit bestemmingsplan betreft geen belemmeringen op het gebied van archeologie.

4.9.2 Cultuurhistorie

De thans nog aanwezige bebouwing in het plangebied vertegenwoordigt geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Vanuit landschappelijk oogpunt bevinden zich binnen het plangebied daarentegen wel een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het betreft de nog aanwezige houtwallen, bomen(rijen) en de monumentale zomereik.

De planvorming voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied beoogt deze elementen niet alleen zoveel mogelijk in stand te houden. Doordat aan de houtwallen, bomen(rijen) en zomereik een belangrijke functie wordt toegekend voor de beleevingswaarde van de woningbouwlocatie, nemen ze een prominente plaats in binnen het inrichtingsplan. Met voorliggende bestemmingsplanregeling is daarnaast ingezet op het, waar nodig en mogelijk, beschermen van deze cultuurhistorisch waardevolle elementen. Voor dit plan vormt cultuurhistorie daarmee geen belemmering, maar levert het juist uitgangspunten.

4.10 Milieu Effect Rapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) levert de informatie die nodig is om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij besluiten over plannen en projecten met grote milieugevolgen. De rapportage vermeldt de milieugevolgen van een plan of project en de mogelijke (milieuvriendelijker) alternatieven. Een m.e.r. is verplicht bij grote ruimtelijke veranderingen, zoals bij de bouw van onder andere olieraffinaderijen, kerncentrales, chemische installaties en de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Voor dit bestemmingsplan geldt de verplichting niet. Het ziet niet toe op de bouw van de genoemde voorzieningen, maar betreft de bouw van 13 woningen en de aanleg van de bijbehorende openbare ruimte en ontsluitingsweg. Voor een dergelijke ontwikkeling is m.e.r. niet vereist.

4.11 Duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling van nieuwe bouwplannen wordt gestreefd naar duurzaam bouwen. Dit betekent dat het volledige bouwproces op zodanige wijze ingericht wordt dat de (in)directe schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Daarnaast moeten de mogelijkheden voor milieubesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven.

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt in beginsel aangesloten bij de eisen uit het Bouwbesluit. Als extra eis geldt dat geen zinken goten mogen worden toegepast. Daarnaast wordt bekeken in welke mate op een kostenneutrale wijze invulling kan worden gegeven aan de duurzaamheidsambities zoals deze zijn opgenomen in GPR gebouw, versie 4.1. GPR bevat instrumenten om duurzame bouw te bevorderen. Het uitgangspunt daarbij is een gemiddelde van 7.0.

5 KABELS EN LEIDINGEN

5.1 Gemeentelijke leidingen

Volgens een notariële akte is in de ondergrond van het plangebied (en het voorste perceelsgedeelte, waar de vervangende nieuwbouw van de vrijstaande woning gepland is) een diepriool aanwezig. Het gaat om een buiten gebruik gestelde rioolleiding, die voorheen een functie had in de riolering voor het Julianaziekenhuis.

Voor dit plan leidt het diepriool niet tot enige belemmering. Niet alleen is de rioolleiding buiten gebruik gesteld, ook is verwijdering zonder meer mogelijk.

5.2 KLIC-melding

Sinds 1 oktober 2008 is een KLIC-melding wettelijk verplicht. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden.

In het kader van een KLIC-melding zijn, voor zowel het plangebied als het voorste perceelsgedeelte waar de vervangende nieuwbouw van de vrijstaande woning is voorzien, gegevens betreffende ondergrondse kabels en leidingen aangevraagd bij het Kadaster. Er blijkt een elektriciteitskabel te lopen vanaf de zuidwesthoek van het voorste perceelsgedeelte direct naar de nog aanwezige woning. Deze valt dus buiten het plangebied. De rioolleiding, die vanuit de bestaande schuur bij deze woning naar de Sterrenmos loopt, is wel gelegen binnen het plangebied.

Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied en het voorste perceelsgedeelte worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd. Voor dit plan betekent het dat het daaraan ten grondslag liggende inrichtingsplan vanuit dit aspect gezien uitvoerbaar is.

5.3 Overige transportleidingen

In de ondergrond van het plangebied bevinden zich, behalve de hierboven al genoemde kabels en leidingen, voor het overige geen transportleidingen. De ontwikkeling, waar dit plan op toeziet, wordt hierdoor dan ook niet belemmerd.

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1 Het juridische plan

Verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit één blad. Conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) zijn de regels onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

De bestemmingsregels zullen in de volgende paragraaf meer uitgebreid beschreven worden. De inleidende, algemene, overgangs- en slotregels komen hieronder kort aan bod.

Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen en wijze van meten. Aansluiting is allereerst gezocht bij de door de SVBP 2008 bindend voorgeschreven begripsbepalingen en wijze van meten. Daarna zijn de begrips- en meetbepalingen zoveel mogelijk aangevuld met de bepalingen die de gemeente standaard hanteert. In relatie tot de bestemmings- en algemene regels zijn deze tenslotte, waar nodig dan wel gewenst, aangepast en verder aangevuld.

Algemene regels

Regels die algemeen van toepassing zijn op de bestemmingen uit hoofdstuk 2, zijn in hoofdstuk 3 van de bestemmingsplanregels opgenomen. Het betreft de anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels¹. Deels zijn de standaardregels overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Voor het overige is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels uit het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2010. Verder wordt, waar noodzakelijk, in deze regels verwezen naar de relevante artikelen uit de Wet ruimtelijke ordening.

De algemene regels bevatten ook wijzigingsregels. Ten eerste kan onder voorwaarden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' worden toegekend. Dit kan gedaan worden indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse archeologische waarden, aanpassing behoeft. Aan het plangebied is niet de bestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend, omdat ten behoeve van dit plan uitgebreid archeologisch onderzoek is gedaan. Uit dit archeologisch onderzoek zijn geen belemmeringen voor dit plan gebleken. Bij wijziging in de 'Waarde-Archeologie' worden de regels uit bijlage 1 van de regels toegepast.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Wonen'. Andersom kan de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd in 'Groen'. Bij de realisatie van het project kan blijken dat een enigszins gewijzigde indeling c.q. inrichting noodzakelijk is. De laatste twee wijzigingsbevoegdheden bieden de nodige stedenbouwkundige flexibiliteit om deze aanpassingen door te kunnen voeren. Overigens blijft het toepassen van de wijzigingsmogelijkheden een bevoegdheid van burgemeester en wethouders en is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht op wijzigingen van toepassing.

Overgangs- en slotregels

Met betrekking tot de regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik zijn de door het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven standaardregels opgenomen. De slotregels volgt rechtstreeks uit de SVBP 2008.

¹ Ingevolge de werkafspraken van Geonovum omtrent de inpassing van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is de term ontheffing vervangen door de term afwijking.

6.2 Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent drie hoofdbestemmingen: 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Hierna wordt afzonderlijk ingegaan op deze bestemmingen.

Groen

Een kwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling is de groene omkadering van het plangebied, bestaande uit aanwezige en nieuwe houtwallen en bomen(rijen), van 5 tot 7.5 meter breed. Sprake is van een concreet ruimtegebruik, fysiek aanwezige ruimtelijke objecten en daardoor een ruimtelijke relevantie. Aan de betreffende gronden is daarom een eigen bestemming toegekend. Ook heeft een deel van het verblijfsgebied dat centraal in het plangebied ligt en als openbaar groen wordt ingericht, de bestemming 'Groen' gekregen.

De als 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parken, watergangen en waterpartijen, speelvoorzieningen, paden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en andere ondergeschikte verhardingen. Deze bestemmingsomschrijving is overgenomen uit het voorontwerpbestemmingsplan 'Het Bosje, fase 3', aangezien het bestemmingsplan Buitengebied 2010 de bestemming 'Groen' niet kent.

Ten behoeve van de bescherming van de bestaande houtwal, inclusief natuurlijk struweel, is binnen een deel van de bestemming 'Groen' de aanduiding 'houtwal' opgenomen. Daarnaast zijn, ter bescherming van de monumentale zomereik, de gronden tevens nader aangewezen voor de instandhouding en het onderhoud van cultuurhistorisch waardevolle bomen.

De erven aan de voorzijde van de woningen vallen binnen de bestemming 'Groen' en niet binnen de bestemming 'Wonen'. Hetzelfde geldt voor grote delen van de zij-erven bij de woningen. Hiermee wordt ongewenste (vergunningvrije) bebouwing aan de straatzijde zo veel als mogelijk voorkomen.

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend ten behoeve van de aangegeven doeleinden worden gebouwd, tot een bouwhoogte van 3.00m. Erfafscheidingen mogen daarentegen maar maximaal 1.00m hoog zijn. Hiermee wordt voorkomen dat aan de voorzijde van de woningen hoge erfafscheidingen worden opgericht. Voor speelvoorzieningen geldt een ruimere regeling van 4.00m. Deze bouwregels zijn afkomstig uit het voorontwerpbestemmingsplan Het Bosje, fase 3. Binnen de aanduiding 'houtwal' zijn geen speelvoorzieningen toegestaan ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden.

Om de instandhouding van aanwezige en nieuwe aangelegde of geplante houtwallen en bomen(rijen) meer concreet te verzekeren en te waarborgen, is ervoor gekozen tevens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op te nemen. Het vereiste van een omgevingsvergunning geldt in dit geval alleen voor de werken of werkzaamheden die direct dan wel indirect kunnen leiden tot het verdwijnen van of schade kunnen veroorzaken aan de houtopstand. De omgevingsvergunning geldt daarom voor het gebied met de aanduiding 'houtwal'. Tezamen met de aan de toekomstige bewoners op te leggen privaatrechtelijke instandhoudings- en onderhoudsplicht wordt op deze wijze zorg gedragen voor bescherming van de groene omkadering van het plangebied.

Verkeer-Verblijfsgebied

In het plangebied is een centraal gelegen openbaar binnengebied geprojecteerd, waarop een doorsteek naar Petenbos en twee ontsluitingswegen aansluiten. Naast een ontsluitingsfunctie, voor voorziene woningen binnen en buiten het plangebied, hebben de betreffende gronden vooral een verblijfsfunctie. Zodoende zijn deze onder bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gebracht. Het deel van het verblijfsgebied dat als openbaar groen wordt ingericht heeft niet de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen.

Voor zover van toepassing zijn de regels overgenomen uit de bestemming 'Verkeer-Verblijf' van het voorontwerpbestemmingsplan 'Het Bosje, fase 3'.

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verhardingen voor woonstraten, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor bomen, groen- en speelvoorzieningen.

Op de bestemming mogen alleen ondergeschikte gebouwen en ondergeschikte bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hiertoe worden ook de te realiseren entreepilaren aan het begin van de ontsluitingsweg gerekend. De beperking in de bouwhoogte blijkt uit de bouwregels. De bouwregels komen overeen met de regels in de bestemming 'Verkeer-Verblijf' van het voorontwerpbestemmingsplan 'Het Bosje, fase 3'.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan die gronden waar overeenkomstig het inrichtingsplan de woningen en bijbehorende achtererven en beperkte delen van de zij-erven zijn voorzien. Ingevolge dit bestemmingsplan wordt het direct mogelijk deze woningen met bijbehorende bebouwing te realiseren. Voor zover relevant zijn de gebruiksregels in de bestemmingsomschrijving overgenomen uit de bestemming 'Wonen' van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2010.

De bouwregels zijn tot stand gekomen aan de hand van het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Veeneind. In de bouwregels is een onderscheid gemaakt tussen woningen, aan-, uit- en bijgebouwen, erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Woningen mogen alleen worden gebouwd binnen de bouwvlakken. Ten behoeve van de flexibiliteit kunnen burgemeester en wethouders bouwvlakken verschuiven.

Woningen moeten binnen bouwvlakken worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven; respectievelijk 7.50m (goothoogte) en 10.50m (bouwhoogte).

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen alleen binnen het gebied met de functieaanduiding 'erf' worden gebouwd, met uitzondering van toegangsportalen, erkers en naar de aard daarmee gelijk te stellen aanbouwen. De met naam genoemde bouwwerken mogen ook buiten het gebied 'erf' worden opgericht. Bijgebouwen zijn toegestaan met een oppervlakte van 25% van de bij de woning, voor 'Wonen' bestemde, behorende gronden. Bijgebouwen mogen niet hoger worden dan de hoogte die op de verbeelding is aangegeven, namelijk 4.50m. Bijgebouwen mogen geen hogere goothoogte hebben dan 3.30m en geen steilere dakhelling hebben dan 55°. Voor aan-, uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt ook een goothoogte van 3.30m.

De nodige parkeervoorzieningen op eigen terrein zijn geregeld in de specifieke gebruiksregels. De gebruiksregel is opgenomen dat op het bouwperceel twee parkeergelegenheden moeten worden gerealiseerd van voldoende afmeting. In de gebruiksregels is ook een en ander bepaald omtrent aan huis gebonden bedrijven en beroepen. Ook is er een regeling opgenomen ten behoeve van 'bed and breakfast'. Hiermee is invulling gegeven aan het gemeentelijk 'Beleids- en actieplan Recreatie en toerisme gemeente Rhenen'. Via dit beleid wordt binnen de volledige gemeente de ruimte geboden om binnen woonfuncties bed and breakfast te realiseren. De voorwaarden blijken uit de regels van dit bestemmingsplan. Tenslotte zijn regels ten aanzien van het plaatsen van een zwembad opgenomen.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor vooroverleg verzonden naar de in het Bro genoemde instanties. Gedurende de periode van 3 september 2010 tot en met 30 september 2010 zijn de bedoelde instanties in de gelegenheid geweest op het voorontwerp te reageren.

Van het Waterschap Vallei & Eem is op 18 oktober 2010 een reactie ontvangen (zie bijlage 7). Het Waterschap geeft aan dat onvoldoende inzicht bestaat in de wijze waarop de waterberging binnen het plangebied plaatsvindt. Het waterschap hanteert de vuistregel dat 10% van het plangebied wordt bestemd en ingericht voor waterberging.

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is deze reactie van het Waterschap onopzettelijk niet beantwoord. Het Waterschap heeft op het ontwerpbestemmingsplan op gelijke wijze gereageerd via een zienswijze. Bij de zienswijzenbehandeling wordt alsnog op de reactie van het Waterschap ingegaan.

Voor het overige zijn geen reacties binnengekomen.

Zienswijzenbehandeling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 16 december 2010 tot en met woensdag 26 januari 2011. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn acht zienswijzen ontvangen. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen'. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 8. Ook de zienswijzen zijn bijgevoegd als bijlagen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen ontwikkelaar AM en de gemeente Rhenen. Ook is er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Deze analyse is omgezet naar een overeenkomst tegemoetkoming in schade welke is ondertekend door de initiatiefnemer. Deze stukken zijn in een afzonderlijke rapportage opgenomen. Aan de hand van deze stukken kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.