



GEMEENTE RHENEN

**Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit
Cuneraweg 262 Rhenen**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECTBESLUIT CUNERAWEG 262 RHENEN

GEMEENTE RHENEN

NL.IMRO.0340.PBCuneraweg262-OH01

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied: ligging en omvang
- 1.3 Vigerende bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3 BELEID

- 3.1 Bovengemeentelijk beleid
 - 3.1.1 Nota Ruimte
 - 3.1.2 Waterbeleid van de 21e eeuw
 - 3.1.3 Structuurvisie 2005-2015 en Provinciale ruimtelijke verordening
- 3.2 Regionaal beleid
 - 3.2.1 Structuurvisie WERV
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - 3.3.1 Integrale structuurvisie
 - 3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2010
 - 3.3.3 Woningmarktanalyse
 - 3.3.4 Conclusie

4 OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1 Bodem
- 4.2 Wet geluidhinder
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Watertoets
- 4.7 Ecologie
- 4.8 Archeologie
- 4.9 Kabels en leidingen

5 PLANBESCHRIJVING

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid



Ligging plangebied in groter verband



Luchtfoto plangebied

1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft een verzoek ontvangen voor het oprichten van 1 burgerwoning op het perceel Cuneraweg 262/262a. De nu aanwezige gebouwen en woning op het perceel zullen worden gesloopt. De nieuw te bouwen woning zal verder van de weg af gesitueerd worden dan de huidige woning.

Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het initiatief. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische/ planologische basis voor de realisatie van het initiatief.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

De planlocatie is gelegen aan de Cuneraweg 262 en 262a in het buitengebied ten noorden van de woonkern Rhenen en zuidelijk van Veenendaal. De planlocatie heeft een oppervlakte van 12.770m².

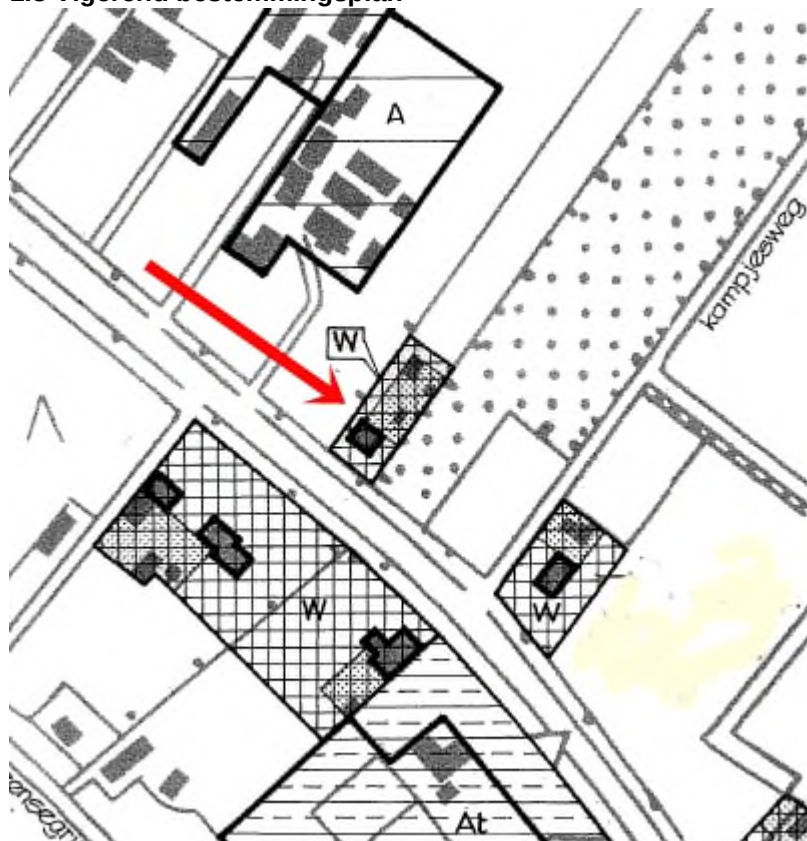
Het perceel waarop de woning zal worden gerealiseerd is kadastraal bekende als gemeente Rhenen, sectie A nr. 1239.



Uitsnede kadastrale kaart.

Op het perceel bevindt zich inmiddels geen bebouwing meer en bestaat derhalve uit braakliggend terrein.

1.3 Vigerend bestemmingsplan



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (detailplankaart)

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Partiële herziening 1997", vastgesteld door de raad van de gemeente Rhenen 27 oktober 1998, beslissing Gedeputeerde Staten van Utrecht d.d.15 juni 1999, onherroepelijk d.d. 24 juli 2000.

In het vigerende plan is het perceel bestemd tot "Woondoeleinden W". De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor huisvesting van huishoudens in woningen en voor woongebruik van zowel de bebouwde als de niet bebouwde grond.

Voor woningen geldt dat woningen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3,50m en de bouwhoogte niet meer dan 8,00m. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600m³. Voor bijgebouwen en uitbouwen geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00m en de bouwhoogte niet meer dan 6,00m. Het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 3,50m.

Het beoogde bouwplan past niet binnen deze bestemming, in het bijzonder voor wat betreft het bouwvlak en de situering van de aanbouwen. Om de realisering mogelijk te maken is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Voorts is van belang op te merken dat voor het buitengebied de gemeenteraad op 20 september 2011 het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" heeft vastgesteld. Dit bestemmingsplan ligt van 11 november 2011 tot en met 22 december 2011 ter inzage. Na inwerkingtreding zal dit bestemmingsplan voor de locatie Cuneraweg 262 het vigerende bestemmingsplan zijn. Alhoewel het plangebied ook in dit plan de bestemming "Wonen" heeft, is het beoogde bouwplan in strijd met de bouwregels. Om het bouwplan, waaraan medewerking is verleend, toch te kunnen realiseren wordt de procedure voor een projectbesluit ex. artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (van voor 1 oktober 2010) doorlopen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. 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 beoogde nieuwbouw wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 volgt een uiteenzetting van de juridische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het ruimtelijk beeld langs het betreffende deel van de Cuneraweg bestaat uit ruim opgezette lintbebouwing met een afwisseling van erven met (agrarische) bedrijfsbebouwing en woningen. Deze huizen zijn veelal uitgevoerd als villa's/landhuizen met een overwegend traditionele uitstraling. De detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing laat een zeer divers beeld zien. Enkel in westelijke richting staan enkele modern vormgegeven woningen. Zowel de bedrijven als de woningen zijn sterk georiënteerd op de ontsluitingswegen. Een andere kenmerkende eigenschap voor het plangebied is de landschappelijke ligging. Op de locatie is de overgang tussen de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug en het open agrarische landschap van de Gelderse Vallei duidelijk zichtbaar.

Ter hoogte van het plangebied stond, in vergelijking met de omliggende woningen, een relatief eenvoudig en in omvang bescheiden woonhuis (zie afbeelding hieronder). In feite was sprake van een burgerwoning in het buitengebied. Inmiddels is de woning met alle bijbehorende bouwwerken gesloopt.



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 projectbesluit. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid. Met de volgende ruimtelijke beleidsplannen dient bij de totstandkoming van dit projectbesluit rekening te worden gehouden:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM);
- Waterbeleid 21e eeuw;
- Streekplan/ Structuurvisie (Provincie Utrecht);
- Provinciale ruimtelijke verordening

3.1.1 Nota Ruimte

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. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. De nota heeft 4 algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. De gemeente Rhenen maakt onderdeel uit van het regionaal stedelijk netwerk WERV (Wageningen-Ede-Rhenen-Veendendaal), dat is aangewezen als economisch kerngebied. Het WERV is nauw verbonden met het aangrenzende nationaal stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen en kent een soortgelijke economische structuur met een relatief sterke vertegenwoordiging van industrie en logistiek.

In het plangebied wordt een bestaande woning in het buitengebied vervangen door een nieuwe, in omvang vergelijkbare woning. De maximum toegestane oppervlakten sluiten aan bij de huidige gestelde eisen voor zelfstandige woningen in het buitengebied. Hiermee is geen sprake van een toename van bebouwd oppervlak in het buitengebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader waarmee tevens de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied gewaarborgd blijft.

3.1.2 Waterbeleid van de 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e 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 Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen.

Het Waterbeleid 21e 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 afgevoerd wordt, 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 meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.1.3 Structuurvisie 2005-2015 en provinciale ruimtelijke verordening (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 september 2009)

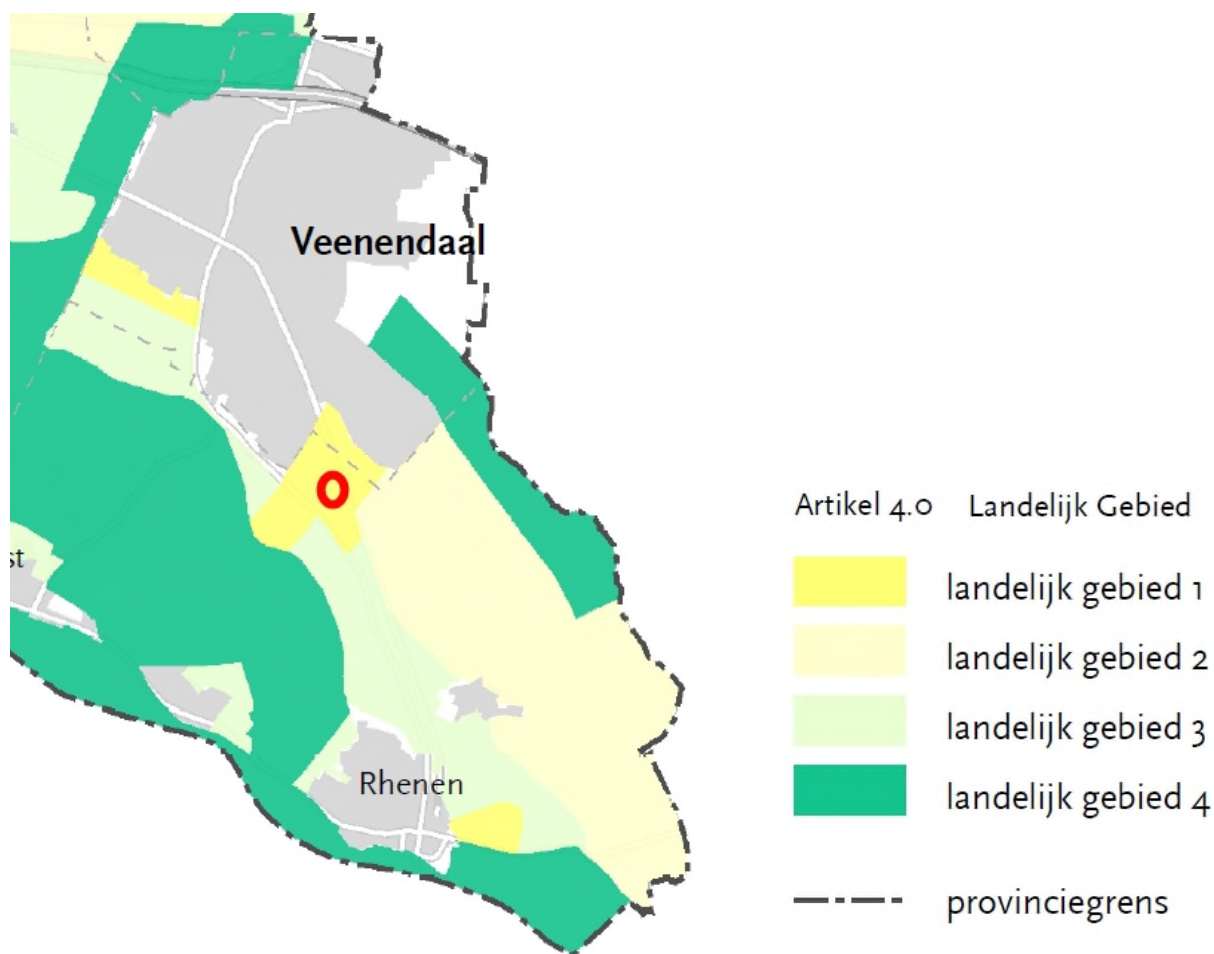
Provinciale Staten van de Provincie Utrecht hebben bij besluit van 23 juni 2008 de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van de beleidslijn is ervoor zorg te dragen dat, ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, het Streekplan Utrecht 2005-2015 slagvaardig gehanteerd 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 en later in het kader van de nieuwe Wro omgezet naar een structuurvisie. 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.

Inmiddels is het beleid uit de structuurvisie overgegaan in de Provinciale ruimtelijke verordening. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. De verordening bevat veel instructienormen. De wijze waarop dit moet plaatsvinden wordt niet in de verordening geregeld. De invulling van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen wordt 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 valt binnen "Landelijk gebied 1", dit heeft als hoofdfunctie stedelijk uitloopgebied. Ook 'artikel 4.3 Woningen landelijk gebied' is van toepassing op de te bouwen woning als vervanging van de bestaande woning. Een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing voor een gebied dat is aangeduid als 'Woningen landelijk gebied', waaronder het plangebied, bevat bestemmingen en regels die voorzien in een maximale inhoudsmaat van 600 m³ ten behoeve van woningen. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 50 m².



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Integrale structuurvisie

De gemeente Rhenen heeft ervoor gekozen om een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente op te stellen om zo te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening. Dit is een globaal plan dat ruimtelijk relevant beleid op lokaal niveau integreert.

De gemeente beschikt over vele ambities op het vlak van de ruimtelijke ordening, die een belangrijke rol hebben gespeeld bij het opstellen van deze structuurvisie. Het gaat daarbij om de volgende gemeentelijke ambities:

- een groene gemeente waar het goed recreëren is;
- een gemeente die primair bouwt voor de eigen woningbehoefte met woningbouw die past bij de schaal en karakter van de drie kernen;
- behoud en versterking van de hoge kwaliteit van het buitengebied;
- benutten van de kansen voor de landbouw, de natuur en het landschap.

De gemeente Rhenen heeft de afgelopen jaren deze ambities in diverse visies en plannen opgenomen en vastgelegd zoals het Beleids- en actieplan Toerisme en Recreatie, de stedenbouwkundige structuurvisie, de Woonvisie en Verkeersstructuurplan gemeente Rhenen en het Landschap ontwikkelingsplan Binnenveld. Deze beleidsdocumenten vormen de basis voor de Integrale Structuurvisie gemeente Rhenen 2010-2020.

De looptijd van deze visie is van 2010 tot 2020 zijn. In tegenstelling tot bijvoorbeeld een bestemmingsplan gebeurt dat niet op perceelsniveau maar een structuurvisie geeft op een globale wijze de wenselijke ruimtelijke structuur weer.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Voor het buitengebied heeft de gemeenteraad op 20 september 2011 het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" vastgesteld. Dit plan heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Rhenen met uitzondering van de kernen Achterberg, Elst en Rhenen en het bedrijventerrein Remmerden. Daarnaast vallen ook de camping De Thijmse Berg en de uiterwaarden bij de stad Rhenen buiten het plangebied.

Na inwerkingtreding zal dit bestemmingsplan voor de locatie Cuneraweg 262 het vigerende bestemmingsplan zijn. Het plangebied heeft in dit plan de bestemming "Wonen".

3.3.3 Woningmarktanalyse

De gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting hebben in 2005 een woningmarktanalyse uitgevoerd naar de woonwensen van de Rhenense bevolking. Deze analyse dient als basis voor een woonvisie en daaruit volgend een gezamenlijke visie op wonen, welzijn en zorg.

Op basis van een bevolkingsprognose uitgaande van een migratiesaldo = 0, is een woningbehoefteprognose opgesteld. Deze woningbehoefte voor de gemeente Rhenen bedraagt voor de periode tot 2015 circa 490 – 560 woningen.

Het plan betreft de vervanging van een bestaande woning en betekent vanuit dat oogpunt geen invulling van de berekende woningbehoefte.

3.3.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het gemeentelijke beleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Door Burgland Projectontwikkeling B.V. te Veenendaal is opdracht gegeven aan AT MilieuAdvies B.V. te Lekkerkerk voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek (Rapportnr. AT07208, augustus 2007).

Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. De multifunctionaliteit van de bodem kan bij overschrijding van normen van verontreinigde stoffen worden aangetast. Hierdoor kunnen beperkingen ten aanzien van het gebruik van de bodem worden gesteld.

Het onderzoek is verricht conform de onderzoekstrategie voor een "kleinschalig onverdachte locatie", zoals omschreven in de NEN 5740. Extra aandacht is uitgegaan naar de gedempte sloot of greppel en de voormalige dam.

Het onderzoek ter plaatse van de twee bovengrondse huisbrandolietanks is uitgevoerd aan de hand van het protocol VEP (verdacht plaatselijk), zoals omschreven in de NEN 5740. Door de geringe oppervlakte van de kleinste tank is daar alleen een peilbuis geplaatst. Vanuit kostenbesparing is één van de geplande peilbuizen voor het overige locatiedeel bij de andere tank geplaatst.

Verspreid over de locatie (oppervlakte 1.27.70 ha.)

Het puinhoudende zandmonster bevat een lichte verontreiniging met kwik (0,5-0,9 m -mv). In de overige onderzochte zintuiglijk schone mengmonsters van de bovengrond tot circa 0,6 m -mv zijn geen verhoogde concentraties aangetoond voor de onderzochte stoffen uit het standaard analysepakket. De ondergrond is evenmin verontreinigd (0,5-1,0 m -mv). Het grondwater bevat een licht verhoogd chroomgehalte. Voor de overige onderzochte stoffen zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties gemeten.

Gedempte sloot of greppel (lengte ca. 30 m)

In de gedempte sloot of greppel is geen afwijkend (dempings)materiaal geconstateerd. Hierdoor is geen extra grondanalyse verricht. Verondersteld wordt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de gedempte sloot of greppel overeenkomt met de bodemkwaliteit elders op de locatie. Het vermoeden bestaat dat de gedempte sloot of greppel een oude perceelsgrens betreft.

Voormalige dam

In de voormalige dam is geen bodemvreemd materiaal waargenomen. Hierdoor is geen extra grondanalyse verricht. Ook hier wordt verondersteld dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige dam overeenkomt met de bodemkwaliteit elders op de locatie.

Twee bovengrondse tanks

In de zintuiglijk schone toplaag bij beide tanks zijn tot ongeveer 0,6 m -mv geen verhoogde minerale oliegehaltes aangetoond. Het grondwater ter plaatse van de twee bovengrondse tanks is niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. In het grondwater zijn plaatselijk wel licht verhoogde gehalten aan chroom, nikkel, zink en tetrachlooretheen gemeten. De oorzaak van de licht verhoogde concentratie voor tetrachlooretheen in het grondwater is onduidelijk; een (punt)bron is niet aanwijsbaar.

Conclusie onderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De aangetoonde licht verhoogde concentratie voor kwik in een puinhoudend zandmonster en de licht verhoogde achtergrondgehalten aan enkele zware metalen (en plaatselijk tetrachlooretheen) in het grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw.

4.2 Wet geluidhinder

In opdracht van PVL Bouwadvies is door Schoonderbeek en Partners Advies BV een akoestische rapportage opgesteld betreffende de gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer (rapportnummer 20110412.R01b d.d. 1 september 2011). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Het onderzoek is gebaseerd op de volgende gegevens:

- verstrekte gegevens/uitgangspunten tijdens bespreking en e-mail;
- ontwerptekeningen: projectnummer 11112 bladnummer 201 en 202 gedateerd op 1 juli 2011;
- onderzoeksrapport Abovo Acoustics rapportnummer S1226-1a-GB d.d. 20 december 2010;
- opmerkingen van de gemeente Rhenen op het onderzoeksrapport.

In het eerdere onderzoeksrapport van Abovo Acoustics zijn alle relevante uitgangsgesgegevens gerapporteerd, met name de waarneemhoogten (1,5 en 5 meter), verkeersgegevens, wegdekverharding en toegestane snelheden op de verschillende wegen. In het eerdere onderzoeksrapport is de gecumuleerde geluidbelasting gerapporteerd (voor alle wegen samen), alsook de geluidbelasting per weg op de achtergevel. Op basis van deze geluidbelastingen is duidelijk dat de enige relevante geluidbelasting (boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden) afkomstig is van de Cuneraweg. De geluidbelasting ten gevolge van elk van de overige wegen (Oudeveensegrindweg, Kampjesweg en Parallelweg) blijft beperkt tot (ruim) onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In onderstaande tabel is de geluidbelasting op de bouwcontour ten gevolge van de Cuneraweg weergegeven. De hoogste waarde (65 dB) treedt op ter plaatse van de 1e verdieping aan de voorzijde van de woning. Bij deze waarden is rekening gehouden met de aftrek van 2 dB overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Oriëntatie	Verdieping	L_{den} (na aftrek 2 dB)
Voorzijde	Begane grond	63 dB
Voorzijde	1 ^e verdieping	65 dB
Linkerzijde	Begane grond	59 dB
Linkerzijde	1 ^e verdieping	60 dB
Achterzijde	Begane grond	<48 dB
Achterzijde	1 ^e verdieping	<48 dB
Rechterzijde	Begane grond	60 dB
Rechterzijde	1 ^e verdieping	61 dB

Bij de hierboven weergegeven geluidbelastingen is er van uitgegaan dat de woning op 30 meter uit de weg-as gesitueerd zou worden. Inmiddels wordt de woning op 38 meter afstand tot de weg-as gesitueerd. Hierdoor wordt de geluidbelasting op de bouwcontour met ongeveer 1,3 dB verminderd.

De geluidbelastingen op de linker-, rechter- en voorzijde zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor een woning die een andere woning vervangt, schrijft de Wet geluidhinder voor dat de geluidbelasting op de gevels beperkt moet worden tot ten hoogste 58 dB Lden. De geluidbelasting op de bouwcontour is hoger dan deze waarde.

Aangezien de geluidbelasting op de bouwcontour hoger is dan de waarde van 58 dB, is onderzocht met welke voorzieningen de akoestische woonkwaliteit geoptimaliseerd kan worden en er voldaan wordt aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 58 dB.

Voorgevel souterrain

In het souterrain worden twee verblijfsruimten gerealiseerd. Deze verblijfsruimten hebben een koekoek met te openen vensters. Als gevolg van geluidafscherming wordt de geluidbelasting ter plaatse van de te openen vensters beperkt tot ten hoogste 58 dB Lden.

Voorgevel begane grond en 1e verdieping

Deze gevel wordt uitgevoerd zonder te openen delen van verblijfsruimten (dove gevel). Er is hier dus geen sprake van een geluidbelasting ingevolge de Wet geluidhinder.

Rechterzijde: dove gevel

Deze gevel wordt uitgevoerd zonder te openen delen van verblijfsruimten (dove gevel). Er is hier dus geen sprake van een geluidbelasting ingevolge de Wet geluidhinder.

Linkerzijde: afscherming

De invallende geluidbelasting op de bouwcontour is 1 dB hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Aan de buitenzijde van de gevelopening wordt een geluidscherm aangebracht. Dit

geluidscherm is uitgevoerd in gesloten plaatmateriaal, met afmetingen van ten minste de gevelopening. Het scherm draait naar buiten (tot 45°), zodat het geluid zowel in gesloten als geopende toestand afgeschermd is.

Om de geluidafschermende werking te bepalen, is een geluidmodel opgesteld. De geluidbelasting op de rekenpositie wordt door de afscherming 5 dB gereduceerd.

Op basis van deze berekeningen, wordt —conservatief- geconcludeerd dat de geluidbelasting op de gevel hiermee beperkt wordt tot ten hoogste 58 dB Lden. De linkerkzijde ter hoogte van de 1^e verdieping van de woning wordt verder uitgevoerd als dove gevel.

Samenvatting geluidbelasting op de gevels

In de onderstaande tabel is de resterende geluidbelasting op de gevel ten gevolge van de Cuneraweg weergegeven.

Oriëntatie	Verdieping	L _{den} (na aftrek 2 dB)
Voorgevel	Souterrain	58 dB
Voorgevel	Begane grond	Doof
Voorgevel	1 ^e verdieping	Doof
Linkergevel	Begane grond	58 dB
Linkergevel	1 ^e verdieping	58 dB
Rechtergevel	Begane grond	Doof
Rechtergevel	1 ^e verdieping	Doof

Overwegingen woonkwaliteit

Bij het vergunnen van de aangevraagde situatie, eventueel op basis van de Stad en Milieu benadering, kan de gemeente nog de volgende gunstige factoren betrekken:

- De achterzijde van de woning is geluidluw, voor alle geluidbronnen. Aan deze zijde is ook de buitenruimte (terras) met verblijfskwaliteit gesitueerd.
- De slaapkamer is aan de geluidluwe achterzijde gesitueerd, door de badkamer aan de voorzijde te situeren.
- De geluidwering van de gevels kan worden gedimensioneerd op een binnenniveau Lden van 31 dB, hetgeen beter is dan het minimumniveau van het Bouwbesluit. Bij de dimensionering van de geluidwerende voorzieningen moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidniveaus (voor alle wegen samen) op de bouwcontour, zonder aftrek van 2 dB volgens art. 110g Wgh, weergegeven in onderstaande tabel.

Oriëntatie	Verdieping	L _{den}
Voorzijde	Souterrain	60 dB
Voorzijde	Begane grond	64 dB (doof)
Voorzijde	1 ^e verdieping	66 dB (doof)
Linkerzijde	Begane grond	60 dB
Linkerzijde	1 ^e verdieping	60 dB
		Dove gevel: 61 dB
Rechterzijde	Begane grond	61 dB (doof)
Rechterzijde	1 ^e verdieping	62 dB (doof)

Conclusies

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning aan de Cuneraweg zodanig beperkt is, dat de situatie vergund kan worden in overeenstemming met de Wet geluidhinder. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen een hogere grenswaarde (58 dB) vaststellen voor de woning (voorgevel en linkergevel). Daarbij gelden de in dit rapport omschreven voorwaarden aan het bouwplan. De vaststellingsprocedure van de hogere grenswaarden dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen.

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 3% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM₁₀ of NO₂, 40 µg/m³, dus 1,2 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadeling'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Het voorliggende plan ziet toe op de ontwikkeling van 1 woning. Aangezien in gevolge de ministeriële regeling "NimB" bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1500 woningen geen sprake is van een toename in de concentraties stikstofoxide of fijn stof met meer dan 1,2 µg/m³, kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het onderhavige geval is een luchtkwaliteitsonderzoek dus niet noodzakelijk. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Milieuzonering

Ten noord-westen van de planlocatie is een veehouderij (melkvee en jongvee) annex loon- en grondverzetbedrijf gevestigd. Daarnaast vindt er nog opslag van zand, grind en grond plaats. Tot de dierenverblijven dient een vaste afstand van 50 meter in het buitengebied aangehouden te worden. Het bouwplan ligt buiten deze 50 meter afstand. Conform de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) heeft een loon- en grondverzetbedrijf een sbi-code 41,42,43 en/of 46735. De maximale categorie bedraagt 3.2. De bijbehorende hinderafstand bedraagt 100 meter. De locatie ligt in een gemengd gebied (bedrijvigheid, drukke doorgaande weg); derhalve mag de hindercategorie met één stap teruggebracht worden naar 3.1. De maximale hinderafstand bedraagt nu 50 meter. De hindercontour kent geen overlap met het bouwplan; het bouwplan zorgt niet voor beperkingen voor het bestaande bedrijf, mede doordat de woning op nagenoeg dezelfde locatie wordt teruggebouwd.

4.5 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 (GR¹) en een plaatsgebonden risico (PR²). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven.

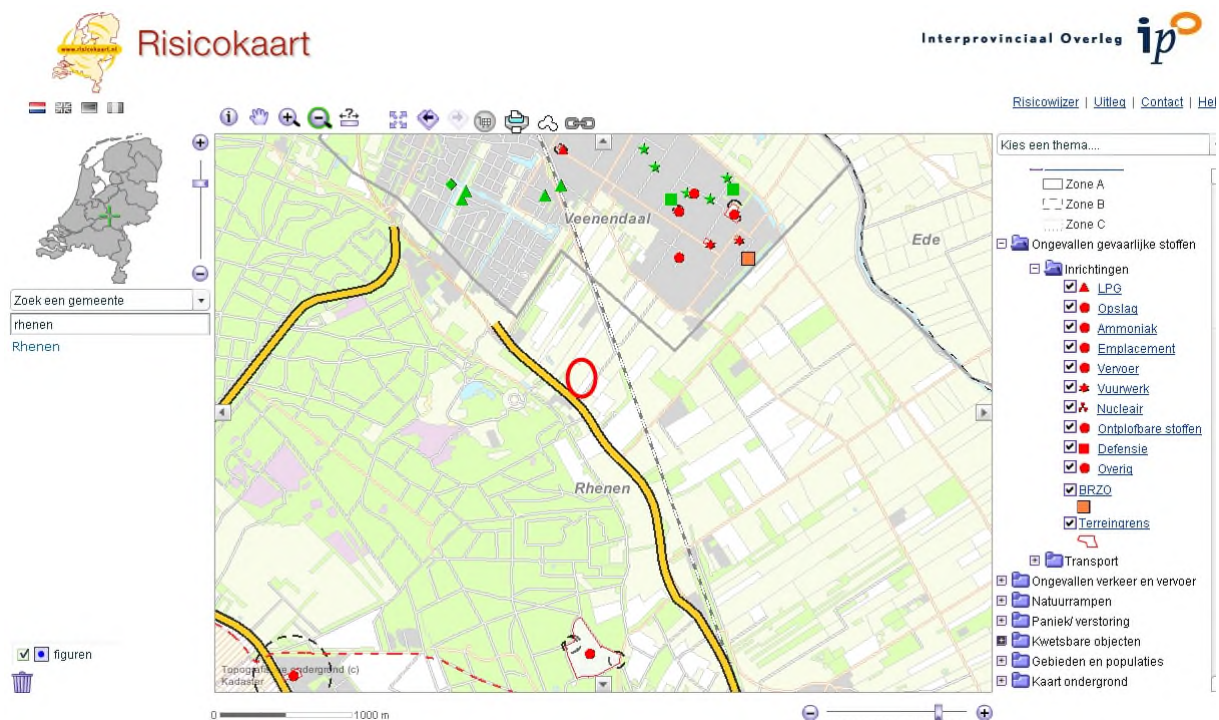
De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Bevi. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Geraadpleegd is de risicokaart van de provincie Utrecht.

¹ In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag

² In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).



Afbeelding uitsnede risicokaart (planlocatie rood omcirkeld)

Tenslotte kan geconstateerd worden dat het plangebied grenst aan de Rijksweg. Deze weg is een onderdeel van de route gevaarlijke stoffen van het bedrijventerrein Remmerden en van een lpg-tankstation. Uit een pilotstudie van de Provincie Utrecht (Routing Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Resultaten van een pilotstudie in vijf gemeenten in Utrecht, Provincie Utrecht, 15 augustus 2005, Concept groeidocument, 9P7215.A1) blijkt dat er transport van LF1 en GF3-stoffen over deze weg werden getransporteerd. Maximaal was dat respectievelijk 3 en 1 bewegingen per dag. Langs deze weg zijn geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jr) en wel bijna knelpunt groepsrisico geconstateerd (binnen de bebouwde kom). Buiten de bebouwde kom is een knelpunt helemaal niet te verwachten. Het plan voorziet een vervangende nieuwbouw van 1 woning op een iets grotere afstand van de weg. Daar er geen toename van het aantal bewoners plaatsvindt, kan geconstateerd worden dat er geen toename zal plaatsvinden van het groepsrisico. Voor dit aspect kan geconstateerd worden dat er geen belemmeringen zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect externe veiligheid.

4.6 Watertoets

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetsstandpunt '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 ruimtelijke 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 ruimtelijke ordening.

Waterplan Rhenen

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

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

- Grondwateroverlast komt niet voor.
- Alle in- en uitbreidingen (vanaf 2005) zijn waterneutraal.
- Bij nieuwbouw (vanaf 2005) worden geen uitlopende materialen toegepast, zoals zink, koper en lood.

- Vanaf 2005 wordt in in- en uitbreidingen het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd.
- In Elst, Rhenen en Achterberg is circa 30% van het verharde oppervlak van de riolering afgekoppeld (t.o.v. 1998, onder voorbehoud van voldoende financiële middelen).

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

Wateradvies

In het gemeentelijk waterplan staan een aantal criteria op basis waarvan kan worden bepaald of vroegtijdig overleg met het waterschap nodig is. In hoofdlijnen treden geen veranderingen op in het watersysteem en zijn er ter hoogte van het plangebied geen knelpunten in de waterhuishouding. De beoogde ontwikkeling betekent een toename van het verharde oppervlak van minder dan 550 m² en daarom hoeft er geen compensatie plaats te vinden. Overleg met het waterschap voorafgaand aan het overleg ex artikel 10 Bro is daarom niet gevoerd. Volstaan kan worden met het volgende advies.

Uitgangspunt is dat de nieuwe woning een aansluiting krijgt op de bestaande riolering, aangesloten op de drukriolering van huisnummer 266. Het hemelwater wordt daarbij afgekoppeld en ter plaatse geïnfiltreerd, dan wel geborgen. Hierbij is het van belang dat uitlopende materialen als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen. Bij de bouwvergunning dient hier rekening mee gehouden te worden.

Met inachtneming van het bovenstaande zijn derhalve vanuit waterhuishoudkundig oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van het project te verwachten.

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.

Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

4.7.1 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 instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

Het perceel ligt niet in of nabij een Vogel- en Habitatrichtlijngebied of de Ecologische Hoofdstructuur.

4.7.2 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.

Onderzoek Flora en fauna

Volgens nationale en internationale regelgeving is het verplicht vóór de ingreep onderzoek te doen naar het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna. Om dergelijk soortgericht veldonderzoek goed te kunnen plannen en uitvoeren is het noodzakelijk te weten welke flora en fauna potentieel voorkomen in het onderzoeksgebied.

In opdracht van Van Leeuwen Architecten Veenendaal is door Ecologisch Adviesbureau Viridis B.V. de rapportage "Quickscan Cuneraweg 262/262a te Rhenen" opgesteld (rapportnr. 2009-25; oktober 2009).

Doel

Het slopen van de bestaande woning en schuren kan gevolgen hebben voor de ter plaatse voorkomende (beschermde) flora en fauna. Mogelijk worden daarbij verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Om goed voorbereid te zijn op een eventueel noodzakelijke ontheffingsaanvraag van de Flora- en faunawet wil de opdrachtgever antwoord op de volgende vragen:

- Welke beschermde soorten komen op het perceel voor of kunnen voorkomen;
- Komen op het perceel geschikte biotopen voor beschermde soorten voor;
- Is het te verwachten dat een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

Onderstaand worden de resultaten per soorten groep beschreven. Per soortengroep wordt de waarde van het onderzoeksgebied voor de desbetreffende soortengroep weergegeven.

Vaatplanten

Volgens het Natuurloket is onderzoek naar vaatplanten op een goede manier uitgevoerd en zijn in het km-hok 166 - 445 twee beschermde plantensoorten uit de tabellen 2 of 3 van de FF-wet aangetroffen. Hierbij moet bedacht worden dat het onderzoeksgebied minder dan 1 % van het gehele km-hok 166 - 445 uitmaakt én dat in het km-hok ook de voormalige zandgroeve Kwintelooyen gelegen is. Dit gebied heeft zich na het stoppen van de zandwinning ontwikkeld tot een belangrijk natuurgebied waarin voor beschermde soorten geschikte biotopen voorkomen.

Tijdens het veldbezoek zijn in het onderzoeksgebied geen beschermde plantensoorten uit de tabellen 2 en 3 van de Flora- en faunawet aangetroffen. In het onderzoeksgebied zijn geen voor beschermde soorten geschikte biotopen aangetroffen. Gezien de terreingesteldheid van het plangebied wordt de aanwezigheid van beschermde plantensoorten uit de tabellen 2 of 3 uitgesloten geacht.

Conclusie:

Het onderzoeksgebied is voor beschermde plantensoorten van geen belang.

Amfibieën

Volgens het Natuurloket is het onderzoek naar amfibieën op een goede wijze verricht. Er zijn daarbij 2 beschermde soorten uit de tabellen 2 en 3 aangetroffen. Waarschijnlijk betreffen deze soorten de rugstreeppad en de poelkikker. Beide staan vermeld in tabel 3 van de FF-wet en hun voorkomen in de groeve Kwintelooyen is bekend.

Ook in het archief van Bureau Viridis bevinden zich een groot aantal gegevens betreffende amfibieën in Kwintelooyen. Tot de in de groeve aanwezige amfibieën behoren de al eerder genoemde rugstreeppad en poelkikker.

Tijdens het veldbezoek zijn in het onderzoeksgebied geen amfibieën aangetroffen. Geschikte biotopen voor amfibieën, zoals voortplantingswateren of goed landbiotoop, ontbreken geheel.

Conclusie:

Het onderzoeksgebied is voor amfibieën van geen belang.

Reptielen

Volgens het Natuurloket zijn er in het km-hok waarbinnen het onderzoeksgebied gelegen is twee reptielsoorten aangetroffen. Uit archiefgegevens van Bureau Viridis blijken in de groeve Kwintelooyen twee reptielsoorten voor te komen: zandhagedis en hazelworm.

In het onderzoeksgebied zijn geen reptielen aangetroffen. Voor reptielen geschikte biotopen, zoals heide of schrale graslandvegetaties, ontbreken.

Conclusie:

Het onderzoeksgebied is voor reptielen van geen belang.

Vogels

Er heeft geen onderzoek naar broedvogels plaats gevonden. Daarvoor was het seizoen te ver verstreken. Wel is het onderzoeksgebied onderzocht op de aanwezigheid van nesten van vogelsoorten die door het Ministerie van LNV op de zogenaamde vogellijst zijn geplaatst. Dit zijn onder andere vogelsoorten die jaarrond van het nest gebruik maken, geen eigen nest kunnen bouwen of jaarlijks naar hetzelfde nest terugkeren. Door de wetgever worden nesten van deze soorten als vaste verblijfplaatsen beschouwd, welke jaarrond beschermd zijn.

Nesten van deze vogelsoorten zijn in het onderzoeksgebied niet aangetroffen.

Conclusie:

Het onderzoeksgebied is voor vogelsoorten die vermeld staan op de zogenaamde Vogellijst van geen belang.

Zoogdieren

Er heeft geen onderzoek met inloopvallen naar kleine zoogdieren plaats gevonden. Gezien geografische ligging en terreingesteldheid van het onderzoeksgebied én gezien de biotoopvoorkeur van kleine zoogdieren die vermeld staan in de tabellen 2 of 3 van de FF-lijst, én gezien de vaak beperkte landelijke verspreiding van die soorten is de aanwezigheid van deze soorten in het onderzoeksgebied uitgesloten.

Wel heeft onderzoek naar vleermuizen plaats gevonden om te onderzoeken of in het onderzoeksgebied vaste verblijfplaatsen (kolonieplaatsen en/of paarplaatsen) van vleermuizen voorkomen. Alle vleermuizen zijn strikt beschermd en staan vermeld in tabel 3 van de FF-wet. Noch in het pand, noch in de schuren zijn vaste verblijfplaatsen aangetroffen. De op een schuur bevestigde vleermuiskast is geïnspecteerd. De invliegopening was afgesloten door spinnenwebben en in de kast zijn geen uitwerpselen van vleermuizen gevonden. Dit wijst erop dat de kast recent en in het verleden niet door vleermuizen is gebruikt.

In de voor het huis staande bomen zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

Het onderzoeksgebied wordt door de gewone dwergvleermuis wel als jachtgebied gebruikt. Op 17 september is drie keer, gedurende korte tijd een jagende gewone dwergvleermuis waargenomen. Het dier verbleef steeds minder dan vijf minuten in het onderzoeksgebied.

Conclusie:

Het onderzoeksgebied is, met uitzondering van vleermuizen, van geen belang voor beschermde zoogdieren uit de tabellen 2 of 3 van de FF-wet.

Voor vleermuizen heeft het onderzoeksgebied een gering belang als jachtgebied voor de gewone dwergvleermuis.

Ontheffingsaanvraag

Er is tijdens het onderzoek één soort uit tabel 3 van de FF-wet vastgesteld: gewone dwergvleermuis. Het onderzoeksgebied werd steeds zeer kort gebruikt om te jagen, waardoor het gerechtvaardigd is te stellen dat het onderzoeksgebied slechts een gering onderdeel uitmaakt van het jachtgebied van de gewone dwergvleermuis. Door de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden zal de functionaliteit van het jachtgebied van de gewone dwergvleermuis niet aangetast worden. Om deze reden hoeft er voor de voorgenomen werkzaamheden geen ontheffing van art. 75 van de FF-wet te worden aangevraagd. Wel dient tijdens de werkzaamheden de zorgplicht in acht te worden genomen. De zorgplichtbepaling wordt in de Flora en faunawet beschreven als de plicht dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende planten en dieren, evenals voor hun directe leefomgeving. Daarnaast zullen een aantal mitigerende maatregelen uitgevoerd moeten worden.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

In 1992 is in het Europese "Verdrag van Malta" opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Inmiddels heeft dit verdrag een verdere uitwerking gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz), de gewijzigde Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente Rhenen. Hieruit volgt in het algemeen dat bij ruimtelijke

ontwikkelingen de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem. Aangezien de verwachting is dat door de ontwikkeling een mogelijke verstoring van waarden plaatsvindt, is een nader onderzoek vereist.

Archeologisch onderzoek

In opdracht van PVL Bouwadvies heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Cuneraweg 262 in Rhenen (rapport 4130351, maart 2011). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een projectprocedure ten behoeve van een wijziging in het bestemmingsplan en was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Het plangebied ligt aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Hierdoor worden in het hele plangebied archeologische resten verwacht uit alle archeologische perioden. Op grond van de gegevens op de bodemkaart worden in het plangebied enkele gronden verwacht. Voor deze gronden geldt dat de conservering van archeologische sporen in de top van het dekzand vaak goed is. Ook laten de archeologische waarnemingen in de omgeving zien dat archeologische waarden in de ondergrond aanwezig kunnen zijn. De beperkte beschikbare gegevens laten echter niet toe, het complextype en de omvang van de verwachte resten nader te specificeren.

Het advies is om de nieuwbouw binnen de contouren van de huidige bebouwing te realiseren. In dat geval is een vervolgonderzoek niet nodig. Mocht plaanpassing, om welke reden dan ook, niet mogelijk zijn, dan wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek uit te laten voeren door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden en met als doel kansarme zones uit te sluiten en kansrijke zones te selecteren voor de volgende fasen. Er dienen vijf verkennende boringen te worden geplaatst. De boringen dienen te worden doorgezet tot minimaal 25 cm in het onverstoorde uitgangsmateriaal (C-horizont). De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA).

Advies milieudienst Zuid-Oost Utrecht

Het archeologisch onderzoek is in opdracht van het bevoegd gezag, de gemeente Rhenen, getoetst door de archeoloog van de milieudienst Zuid-Oost Utrecht. Het advies luidt als volgt.

Voorgesteld wordt om het definitieve rapport van ADC ArcheoProjecten door het bevoegd gezag te laten vaststellen. Het advies van ADC dat in het plangebied vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd wordt echter niet onderschreven. Vanwege de geringe omvang van het plangebied en gezien het feit dat een deel van het plangebied verstoord wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren en derhalve het plangebied vrij te geven voor deze voorgenomen ontwikkeling. Vanwege het feit een deel van plangebied archeologische resten kan bevatten, is het aan te bevelen amateurs toezicht te laten houden op de werkzaamheden. Dit dient als voorschrift in de vergunning te worden opgenomen.

De gemeente Rhenen neemt op basis van dit advies in het kader van het ontwerpprojectbesluit een definitief selectiebesluit.

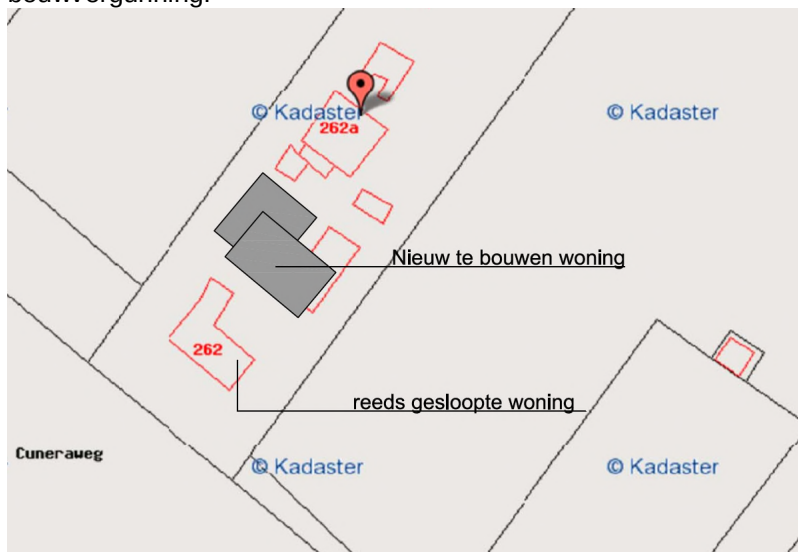
4.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen van dusdanige aard aanwezig, dat deze nadere bescherming behoeven. De realisatie van het project wordt vanuit kabels en leidingen niet gehinderd.

5 PLANBESCHRIJVING

De beoogde ontwikkeling betreft vervangende nieuwbouw van een woning binnen een ruim opgezette, landelijke lintbebouwing. De oorspronkelijke situatie voegde zich al op een ruimtelijk verantwoorde wijze in het lint. Aangezien de nieuwe situatie daar op gebaseerd is, zal dit nog steeds het geval zijn. Verdichting is niet aan de orde en de groene onderbrekingen met doorzichten naar het landschap tussen de bebouwing blijven bestaan.

De nieuwe woning staat evenwijdig aan en ongeveer 38 meter uit de as van de Cuneraweg. De bouwhoogte bedraagt één reguliere woonlaag met een kap. Dit sluit aan bij de gangbare hoogten van woningen in het buitengebied. Onder de woning is een kelder opgenomen. In combinatie met een beperkte bouwmassa blijft daarmee de kleinschaligheid gewaarborgd. Voor de precieze maatvoering wordt verwezen naar de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende aanvraag om een reguliere bouwvergunning.



De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de Parallelweg langs de Cuneraweg. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. Voor de aanbouw aan de zijgevel van de woning kan een opstelplaats van minimaal 10 meter komen waar twee auto's kunnen staan. Hiermee biedt het plan voldoende waarborgen voor de benodigde parkeerplaatsen.

De ruimtelijke opzet van het bouwplan benadrukt de dorpse sfeer en dit heeft eveneens zijn vertaling gekregen in de architectonische uitwerking. Gekozen is voor een vrij traditionele, landelijke vormgeving met een rustige gevelopbouw. Ook in materiaalgebruik ligt de nadruk op traditie en een zekere ingetogenheid. Baksteen en dakpannen zijn gebruikt in een niet opvallende, natuurlijke kleurstelling. Voor het overige is aangesloten bij de criteria uit de welstandsnota.



6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het projectbesluit zal op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.

In het kader van vooroverleg is het projectbesluit aan de betrokken instanties voorgelegd. Van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, de provincie Utrecht en het Waterschap Vallei & Eem is een reactie ontvangen. Enkel het waterschap zag aanleiding tot het maken van een opmerking in de vorm van een aandachtspunt ten aanzien van de bouw van kelders. Geadviseerd wordt om de kelderconstructie waterdicht uit te voeren om grondwateroverlast te voorkomen. Het permanent bemalen van de kelder is niet toegestaan. In dit verband kan worden opgemerkt dat de kelder waterdicht wordt uitgevoerd en dat er geen sprake is van permanente bemaling.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens is ten aanzien van een mogelijke tegemoetkoming in het kader van planschade een overeenkomst ondertekend. Deze wordt als een separate rapportage opgenomen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.