

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECTBESLUIT DE DIJK NAAST 13 GEMEENTE RHENEN

NL.IMRO.0340.PBDedijknaast13-DE01

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 Streekplan / Structuurvisie (Provincie Utrecht)
 - 3.1.4 Conclusie
- 3.2 Regionaal beleid
 - 3.2.1 Structuurvisie WERV
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - 3.3.1 Integrale structuurvisie
 - 3.3.2 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen
 - 3.3.3 Woningmarktanalyse
 - 3.3.4. Conclusie

4 OMGEVINGSASPECTEN

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

5 PLANBESCHRIJVING

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid



Ligging plangebied in groter verband



Luchtfoto met plangebied

1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Rhenen heeft eind 2008 een principeverzoek ontvangen voor bouw mogelijkheden ter hoogte van De Dijk 13 te Achterberg. Voor dit verzoek is een eerste stedenbouwkundige beoordeling gemaakt in een pre-advies d.d. februari 2009. Op basis daarvan hebben burgemeester en wethouders op 18 augustus 2009 besloten:

- In principe medewerking verlenen aan het toevoegen van bebouwing (afronden lintbebouwing) op het perceel De Dijk 13 te Achterberg.
- Ter bepaling van de vorm, aantal en situering van de nieuwbouw stedenbouwkundige randvoorwaarden te formuleren.

Begin 2009 zijn de concept stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld aan de hand waarvan in overleg met de initiatiefnemer een voorlopig ontwerp is opgesteld. Dit ontwerp heeft de instemming van de gemeente gekregen waardoor het mogelijk is de voor realisering benodigde planologische procedure te starten. De medewerking vindt plaats in de vorm van een projectbesluit.

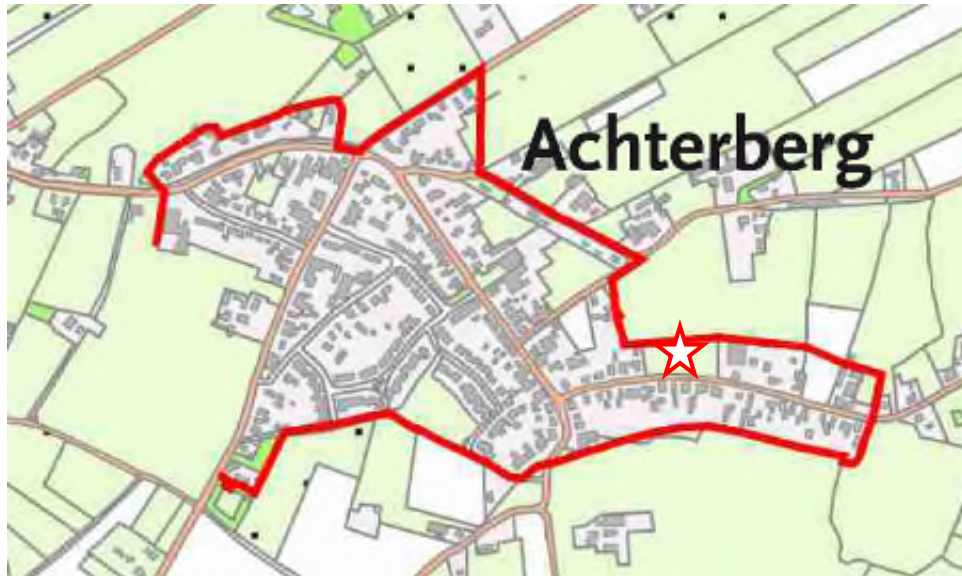
1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied ligt aan de oostrand van de kern Achterberg op de overgang van dorp naar buitengebied. Het perceel ligt tussen de Hogesteeg en De Dijk en grenst aan laatstgenoemde weg.

In de huidige situatie bestaat de kavel uit een weide zonder bebouwing. De totale grootte van het perceel bedraagt circa 15.000m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het betreffende perceel valt in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied partiële herziening 1997" binnen de bestemming "agrarisch gebied (A)". Op grond van deze bestemming is bebouwing alleen toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken. Ter hoogte van onderhavig perceel is geen bouwvlak aangegeven. Conclusie is dat realisering van nieuwe bebouwing op de onderhavige kavel binnen het vigerende bestemmingsplan niet kan plaatsvinden. Het perceel ligt wel deels binnen de provinciale rode contour (zie afbeelding hierna).



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. Het plan wordt in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Landschap

De onderhavige kavel ligt aan de oostrand van de kern Achterberg op de overgang van dorp naar buitengebied. Het dorp wordt gekenmerkt door een compacte opzet met als basis de historische bebouwingslinten. De Cuneraweg is een voorbeeld van een dergelijk lint. In de loop der tijd is een deel van de aansluitende ruimte tussen deze linten bebouwd, waaronder de recente nieuwbouwwijk Achterberg-West. Deze wijk is nagenoeg afgerond. Onderhavig perceel ligt aan de oostzijde en heeft geen relatie met deze nieuwbouwwontwikkeling.

Het perceel ligt tussen de Hogesteeg en De Dijk en grenst aan de laatstgenoemde weg. De Dijk is een van de historische linten van Achterberg. Langs het noordelijk deel van de weg, onder andere ter hoogte van de locatie, is sprake van een onderbreking van de lintbebouwing. Dit biedt zicht op het omringende landschap en geeft de weg een landelijk karakter. De zuidzijde van De Dijk heeft daarentegen een continue lintbebouwing met een individueel karakter. Aan de noordzijde zijn enkele projectmatige invullingen gedaan, waardoor hier een minder gevarieerd beeld is ontstaan.

Bebouwing

De huidige begeleidende bebouwing langs De Dijk bestaat overwegend uit vrijstaande woningen en enkele 2[^]1 kap woningen. Een bouwhoogte van één bouwlaag met een kap overheerst en de rooilijn ligt nagenoeg bij alle woningen gelijk. De nokrichting staat veelal haaks op de weg. De woningen staan op ruime percelen van circa 50 meter diep.

Bijzondere eigenschap is de ligging nabij het buitengebied en het doorzicht wat nu aanwezig is. Eveneens is sprake van een ligging in een landschap waarin de cultuurhistorie nog duidelijk afleesbaar is. In het bijzonder betreft dit het oostelijk gelegen voormalig burchterrein De Horst.



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 21e eeuw
- Beleidslijn grote rivieren
- Streekplan / Structuurvisie (Provincie Utrecht);
- Provinciale Structuurvisie

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 onderhavige perceel aan De Dijk 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 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.

3.1.4 Streekplan

Streekplan 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004).

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 invullen 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 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 voor 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 te benutten en daarbij te streven naar stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingkernen 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 belangrijk verantwoordelijkheid in het zorgvuldig omgaan met ruimte. Verwacht wordt dat zij nadrukkelijk de binnenstedelijke mogelijkheden bekijken.

Met betrekking tot specifiek Rhenen wijst het Streekplan erop dat zij deel uit maakt 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.

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.

Provinciale Verordening

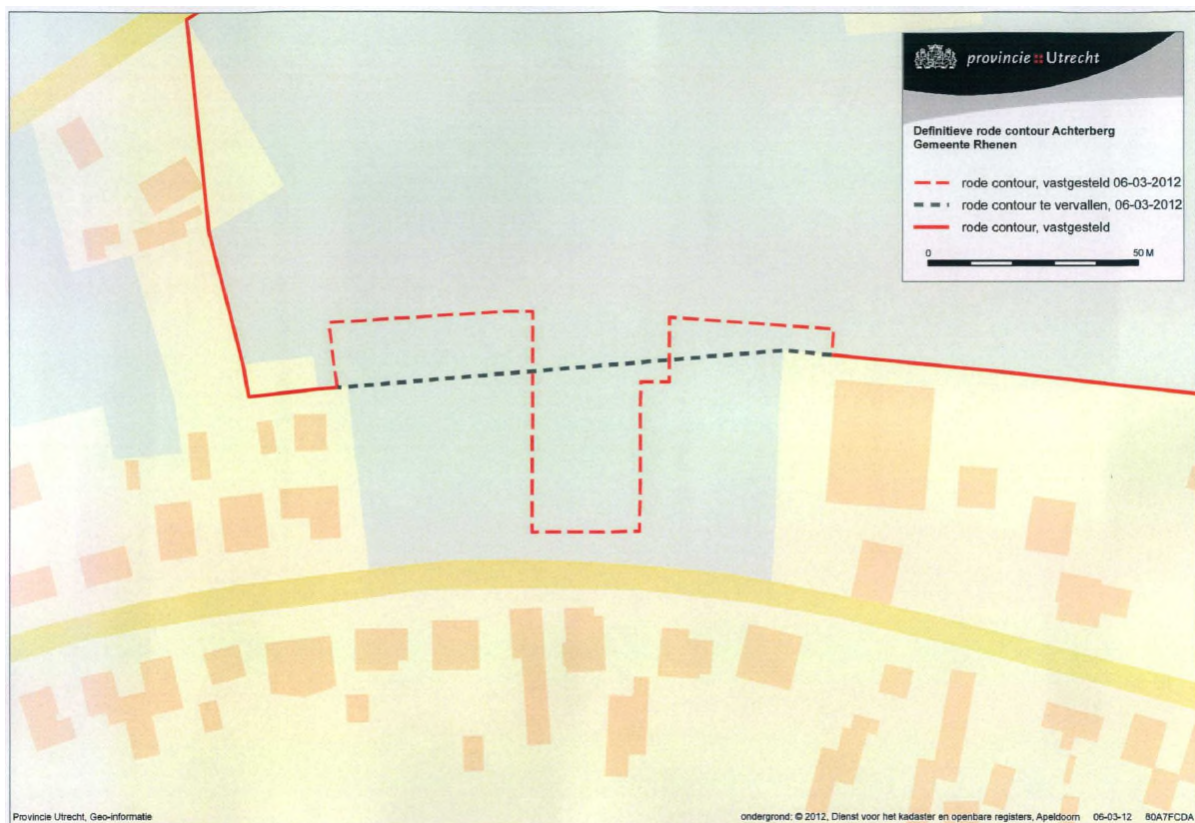
Op 21 september 2009 is door Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap 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 waarvan 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. In de verordening zijn voor het stedelijk gebied woningbouw aantallen opgenomen. Voor de gemeente Rhenen geldt tot 2015 een woningbouwopgave van 570 woningen. Hierin zijn de extra woningen aan De Dijk niet opgenomen.

De gewenste ontwikkeling aan De Dijk valt niet geheel binnen de rode contour zoals aangegeven in de provinciale verordening. Burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen hebben daarom in september 2011 een verzoek bij de provincie ingediend om ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 4.1, lid 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) voor het aanpassen van de rode contour op de locatie De Dijk tussen nr. 13 en nr. 23 te Achterberg ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningen. Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben in maart 2012 besloten om de gevraagde ontheffing op basis van artikel 4.1, lid 5 van de PRV te verlenen. De overwegingen die ten grondslag liggen aan deze beslissing zijn bijgevoegd.

De nieuwe rode contour is hieronder weergegeven. Deze contour is eveneens in de verbeelding opgenomen met daaraan gekoppeld het bouwplan.



3.1.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het bovengemeentelijke beleid. Het plan maakt efficiënt en intensief gebruik van de ruimte middels inbreiding, respecteert daarbij de omliggende landschappelijke structuur en valt binnen de rode contouren van Achterberg.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie WERV

De colleges van de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal hebben op d.d. 14 augustus 2004 ingestemd met de Regionale Structuurvisie WERV. De visie geeft aan hoe de gemeenten zich tot 2030 op het gebied van wonen en werken willen ontwikkelen.

Tot de periode 2015 geldt de afspraak, dat ruimtelijke ontwikkelingen van wonen (en werken) plaats dienen te vinden binnen de in bestaand beleid vastgelegde locaties. Voor wonen wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op inbreiding.

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 zal 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 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

De gemeente Rhenen heeft in 2008 een stedenbouwkundige structuurvisie opgesteld, die perspectief biedt voor de woningbouw op de langere termijn. Het is een ontwikkelingsvisie die richting geeft aan de gewenste bouwiniciatieven passend bij de schaal en het karakter van de drie kernen Elst, Achterberg en Rhenen.

De onderhavige locatie valt in de visie binnen de bestaande linten of het overige gebouwde deel van Achterberg. In dat geval is een stedenbouwkundige analyse nodig waarin wordt aangegeven hoe de bebouwing zich voegt naar aard, vorm en massa van de omgeving. In de analyse wordt aangegeven op welke wijze de verkeersontsluiting plaatsvindt en hoe de parkeerplaatsen worden gerealiseerd zonder dat deze het landschappelijk beeld teveel verstoren.

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. De onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage van 10 woningen in de realisering van deze behoefte.

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

In opdracht van Midden Nederland Milieu is in maart 2010, door Hunneman Milieu-Advies, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan De Dijk (tussen nummer 13 en 23) te Achterberg (Rhenen) (projectnummer 2010161/dh/sh d.d. april 2010). Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen nieuwbouw van boerderij woningen op de locatie. Doel van het onderzoek is een actueel en betrouwbaar inzicht te geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit. De volledige rapportage is separaat bijgevoegd. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Vaste bodem en grondwater

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen.

In de mengmonsters van de bovengrond (MM-01 en MM-02) zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In de mengmonsters van de ondergrond (MM-03 en MM-04) zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater (peilbuis 12) zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Conclusies en aanbevelingen

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen. In de vaste bodem en in het grondwater zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrond- en/of streefwaarden.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.2 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. Bestemmingsplan en uit te voeren project moeten 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,
- Wegen welke als woonerf zijn ingericht.

Het plangebied ligt aan De Dijk, welke onderdeel uit maakt van de 30 km/uur-zones binnen Achterberg. De verkeersintensiteit op de Dijk bedraagt minder dan 1000 motorvoertuigen per etmaal, het wegdek is voorzien van fijn asfalt.

Voor een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting bepaald (zie separaat bijgevoegde rapportage). De wettelijke voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB voor nieuwe woningen. Uitgaande dat er maximaal 1000 motorvoertuigen per etmaal over de Dijk rijden, dan ligt de 48 dB contour op minder dan 8 meter uit de weg.

Geconcludeerd kan worden dat voor dit aspect geen belemmeringen zijn.

4.4 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 (Nibm)' 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 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, 40µg/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 1%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Het voorliggende plan ziet toe op de ontwikkeling van 10 woningen. 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 dit bestemmingsplan.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Hindercirkels en wet Geurhinder en Veehouderij

Om de locatie heen ligt een aantal veehouderijen en een aantal niet agrarische bedrijven, die, vanuit het aspect milieu, een mogelijke belemmering kunnen vormen voor (delen) van het plan.

Vanuit de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening' zijn daarbij een tweetal vragen van belang:

- a) Is ter plaatse van de te realiseren hindergevoelige objecten een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- b) Worden de nabijgelegen bedrijven niet onevenredig in hun belangen geschaad ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling?

In de separaat bijgevoegde rapportage wordt ingegaan op deze vragen. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Agrarische bedrijven

Aan de hand van enkele geurberekeningen en een dossieronderzoek naar de milieuvergunningen van de agrarische bedrijven is een inschatting gemaakt van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie met betrekking tot het aspect geur. Het woon- en leefklimaat is als goed te typeren.

Het realiseren van woningen of andere geurgevoelige objecten op de planlocatie zal vigerende (planologische) rechten van omliggende veehouderijen niet beperken.

Niet agrarische bedrijven

Aan de hand van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn de mogelijke hindercontouren van de overige omliggende bedrijven bepaald. Deze publicatie geldt als richtinggevend voor ruimtelijke scheiding van hinderveroorzakende en hindergevoelige functies.

Uit de analyse blijkt dat hierdoor ook geen belemmeringen ontstaan met de omliggende bedrijven.

4.6 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.

Om een eerste indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of bij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd (zie hieronder). Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontouren van een risicovol object, tevens ligt het gebied niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.



Eveneens bevinden de woningen zich niet binnen een risicocontour, zoals benoemd in de risicoatlassen voor transport van gevaarlijke stoffen via weg, spoor en binnenvaart van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 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 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 ruimtelijke ordening.

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).

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 streefbeelden voor het bebouwd gebied ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.

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

- Grondwateroverlast komt niet voor.
- Alle in- en uitbreidingen (vanaf 2005) zijn waterneutraal.
- Bij nieuwbouw (vanaf 2005) worden geen 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 bevat geen toename van het verhard oppervlak van 1.000 m² of meer en er is evenmin sprake van een herontwikkeling met wijziging van (stedenbouwkundige) structuren. Overleg met het waterschap voorafgaand aan het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is daarom niet gevoerd. Volstaan kan worden met het volgende advies.

Uitgangspunt is dat in- en uitbreidingen het vuile water van het schone water gescheiden blijft. Het vuile water gaat naar de riolering. Het schone water wordt bij voorkeur op eigen terrein verwerkt mits de bodem niet tot verontreiniging van het grondwater leidt. Uitgangspunten voor de waterberging zijn infiltratiekratten/grindkoffers bij de woningen zelf en voor de verharde wegen/paden het oppervlakkig afvoeren (bijvoorbeeld via een molgoot) naar de aangrenzende weiden.

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn derhalve geen belemmeringen voor de realisering van het project te verwachten.

4.8 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.

4.8.1 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.

4.8.2 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.

Door BügelHajema b.v. Bureau voor Ruimtelijke Ordening en milieu is een ecologische inventarisatie opgesteld (projectnr. 199.16.50.00.00 d.d. 6 juli 2010).

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Het is aan het bevoegd gezag, College van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht, om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

4.9 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. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij Ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Om een eerste indicatie te krijgen van (potentieel) voorkomende archeologische waarden zijn de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geraadpleegd. Ter plaatse van het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig.

Archeologisch onderzoek

In opdracht van Architectenbureau D.B.L Lunteren BV heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied De Dijk in Achterberg (ADC Archeoprojecten Rapport 2187 d.d. 9 maart 2010).

Volgens de bodemkaart zijn in het plangebied lage enkeerdgronden aanwezig, dit zijn relatief laat (op de Nieuwe Tijd) in cultuur gebrachte gronden. Mogelijk is het plangebied eerder in cultuur gebracht aangezien het plangebied ligt aan de van oorsprong laatmiddeleeuwse weg "De Dijk". Deze weg is vermoedelijk bij de bouw van kasteel Ter Horst in de Late Middeleeuwen, aangelegd. Op het oudste geraadpleegde kaartmateriaal [kadastrale minuut uit 1811-1832) is in het plangebied een gebouw aanwezig. Mogelijk heeft deze bebouwing een laatmiddeleeuwse oorsprong. De kans op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen is dan ook groot. Dit geldt met name voor het zuidelijk deel van het plangebied, dat grenst aan "De Dijk". Daarnaast kunnen op basis van bodemkundige gegevens in het hele plangebied archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een booronderzoek (specificatie VSQ3) uitgevoerd.

In het plangebied is de op basis van het bureauonderzoek verwachte enkeerdgrond aangetroffen. Onder het plaggendek is in boring 2, 4 en 6 nog een restant van de oorspronkelijke B-horizont te herkennen. Aangezien in het plaggendek aardewerk is aangetroffen dat op zijn vroegst afkomstig is uit het einde van de Late Middeleeuwen/begin van de Nieuwe Tijd is een oorsprong van het plaggendek in deze periode waarschijnlijk.

In boring 52 is een vuursteenafslag aangetroffen. In boring 61 en 62 is mogelijk bewerkt vuursteen aangetroffen. Dit zou antropogeen vuursteen kunnen betreffen, maar hier is geen uitsluitel over te geven.

In boring 28 en 52 zijn aardewerkfragment die (mogelijk) afkomstig zijn uit de Late Middeleeuwen aangetroffen. Het aardewerkfragmenten in boring 52 is afkomstig uit de onderkant van het plaggendek. Het aardewerkfragment in boring 28 is afkomstig uit een sloot/grachtvulling. In boring 76 is onderin het plaggendek een fragment afkomstig uit de 15V16V17" eeuw aangetroffen.

Het is mogelijk dat alle bovengenoemde vondsten als gevolg van het opbrengen van plaggen in de bodem terecht zijn gekomen en derhalve niets zeggen over de aanwezigheid van een vindplaats. Ook zal er als gevolg van ploegwerkzaamheden geen sprake zijn van een representatief vondstenniveau, waardoor er op basis van het huidige booronderzoek geen uitsluitel kan worden gegeven omtrent de aan- of afwezigheid van een archeologische vindplaats.

Langs De Dijk is in boring 16, 17 en 28 een sloot of grachtvulling aangetroffen. Aangezien in deze grachtvulling een aardewerkfragment dat afkomstig is uit de 13714715' eeuw is aangetroffen kent de sloot of gracht mogelijk een oorsprong in deze periode.

Aangezien er geen uitsluitel gegeven kan worden omtrent het al dan niet aanwezig zijn van archeologische waarden wordt er geadviseerd om in het hele plangebied een proefsleuvenonderzoek uit de voeren ten einde vast te stellen of er archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn en om vaste stellen wat de omvang, ligging, aard en datering van de mogelijke archeologische waarden zijn.

4.11 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

Het ontwerp dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan heeft zich gaandeweg ontwikkeld aan de hand van de concept stedenbouwkundige randvoorwaarden van begin 2009. In nauw overleg met de architect zijn deze randvoorwaarden verfijnd naar een bouwplan. Onderstaande beschrijving geeft kort samengevat de resultaten van dit ontwerpproces weer.

Visie

De landschappelijke context vormt een belangrijke bouwsteen voor de invulling van de locatie. De nieuwe invulling kan van deze kwaliteit gebruik maken, maar dient eveneens de waarden ervan te respecteren en zo mogelijk te versterken.

Daarnaast dient het nu aanwezige doorzicht gehandhaafd te blijven, zij het niet zo ruim als nu aanwezig. Een groene onderbreking in de begeleidende bebouwing is karakteristiek voor de dorpse, landelijke lintbebouwing.

Uitgangspunt is dan ook een verbijzondering in het lint te maken, dat zich enigszins los maakt van de reguliere lintbebouwing en duidelijk om een landschappelijk kader vraagt. Een bebouwingsopzet die refereert aan één of enkele agrarische erven leent zich hier bij uitstek voor. In plaats van een bedrijfsfunctie komen in de gebouwen woningen.

De situering en vormgeving van de erven is gezien vanuit de landschappelijke context, met daarbij de volgende overwegingen.

- Aan de oostzijde ligt het uitgestrekte landschap, vandaar dat het doorzicht hier op gericht dient te zijn. Een erf in de omgeving van Rhenen is vaak niet als vierkant opgebouwd, maar veelal lang en diep naar achteren.
- Een erf kan in uitstraling/architectuur overeenkomen met een ander erf, maar verschilt altijd in ruimtelijke opzet.

Vanuit de voorgaande gedachtevorming is gekozen voor een opzet met twee verschillende erven (zie onderstaande afbeelding). Deze liggen tegen de bestaande bebouwing aan, met een vrije ruimte in het midden. Het grootste erf komt westelijk op de kavel te liggen. Aan de oostzijde is nog ruimte voor een kleiner erf. Tussen de twee erven door is een doorzicht in oostelijke richting, gericht naar het open landschap en daarmee ook een vergezicht.

De erven maken zich in uitstraling en ruimtelijke opzet los van de aangrenzende lintbebouwing. Door deze zelfstandig positie vormen zij een verbijzondering in het lint en markeren daarmee de locatie van het doorzicht.



Binnen de erven kunnen verschillende bebouwingstypologieën voorkomen, zij het dat zij samen een duidelijk ensemble vormen. Voor de erven aan de Dijk betreft dit een vrijstaande 'hooiberg-woning', geschakelde 'schuurwoningen' en een 'boerenhuis' als vrijstaande woning. Per type gelden de volgende vormgevingseisen.



Referentiebeelden hooiberg, schuur en boerenhuis

Vormgeving vrijstaande woning De Hooiberg

- De bebouwing betreft één vrijstaande woning, uitgevoerd als een 'hooiberg' met een schildkap.
- Maximale afstand van de woning tot de perceelsgrenzen richting het omringende landschap is 2 meter.
- De maximumbouwhoogte bedraagt 10 m bestaande uit twee reguliere woonlagen met een kap.
- De inhoud van de woning bedraagt maximaal 800 m³.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. Eventuele aan- en uitbouwen (waaronder een garage) worden eerst richting de landschapsgrenzen geplaatst om zo het erf zoveel mogelijk te omsluiten.
- Minimale afstand van de aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is 2 meter. De goothoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte maximaal 4,5 meter. De kaprichting is vrij.

Eisen voor beeldkwaliteit De Hooiberg:

- De kap is van niet geglazuurde pannen of van riet. Dakkapellen worden in gelijke materialen uitgevoerd als de gevels en kozijnen in de woning.
- Gevels zijn hoofdzakelijk van baksteen, aangevuld met gepotdekselde delen.
- Details in de gevels, uitbouwen of dakkapellen mogen van afwijkend materiaal of kleur zijn. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Vormgeving woningen De Schuur

- De bebouwing betreft rij- of twee onder een kap woningen, uitgevoerd als een agrarische schuur voorzien van relatief hoog zadeldak.
- Maximale afstand van de 'schuur' tot de perceelsgrenzen richting het omringende landschap is 2 meter.
- De maximumbouwhoogte bedraagt 10 m bestaande uit één tot anderhalve reguliere woonlaag met een kap.
- Wonen in de kap is toegestaan, waarbij dakkapellen en dakramen ondergeschikt dienen te zijn. De kap bepaalt het beeld.
- De breedte van de woningen bedraagt gemiddeld minimaal 6 m.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. De bergingen komen inpandig of in een parkeerschuur op het erf.
- Eventuele aan- en uitbouwen worden eerst richting de landschapsgrenzen geplaatst om zo het erf zoveel mogelijk te omsluiten.
- Minimale afstand van de aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is 2 meter. De goothoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte maximaal 4,5 meter. De kaprichting is vrij.
- De gevel richting het landschap is uitgevoerd als veranda.

Eisen voor beeldkwaliteit De Schuur:

- De kap is van niet geglazuurde dakpannen. Dakkapellen zijn duidelijk ondergeschikt aan de kap en worden in gelijke materialen uitgevoerd als de gevels en kozijnen in de woning.
- Gevels zijn hoofdzakelijk van baksteen, eventueel aangevuld met gepotdekselde delen.
- In het gevelbeeld is de agrarische uitstraling herkenbaar door toepassing van bijvoorbeeld stalramen en -deuren.

- Details in de gevels, uitbouwen of dakkapellen mogen van afwijkend materiaal of kleur zijn. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Vormgeving vrijstaande woning Het Boerenhuis

- De bebouwing betreft één vrijstaande woning, uitgevoerd als een eigentijdse agrarische woning met een kap in de vorm van een zadel- of mansardekap (of een afgeleide daarvan).
- Maximale afstand van de woning tot de perceelsgrenzen richting het omringende landschap is 2 meter.
- De maximumbouwhoogte bedraagt 10 m bestaande uit twee reguliere woonlagen met een kap.
- De inhoud van de woning bedraagt maximaal 800 m³.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. Uitgangspunt is één bouwmassa waarbij bijvoorbeeld de garage in de hoofdbouwmassa is geïntegreerd.

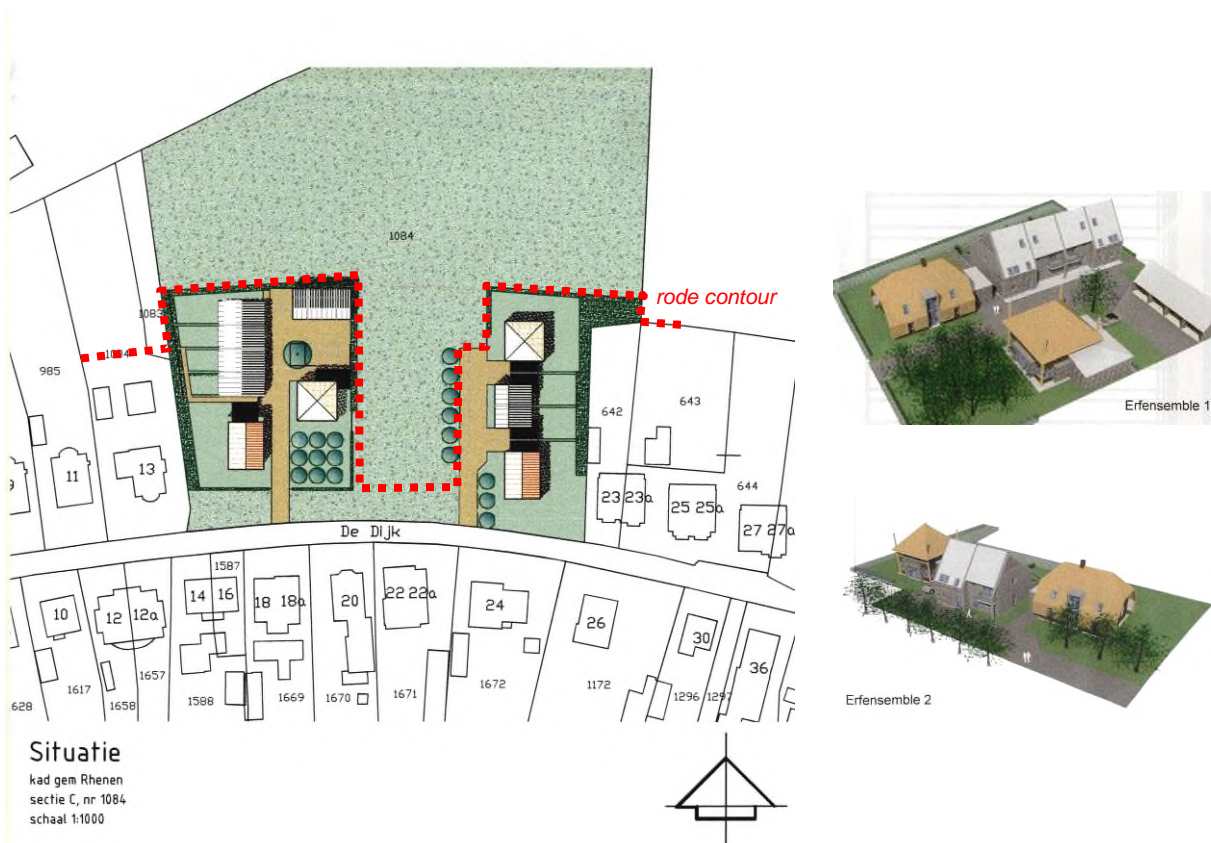
Eisen voor beeldkwaliteit:

- Uitgangspunt is een onder architectuur ontworpen woning.
- De kap is van niet geglazuurde pannen, riet, leien of zink. Dakkapellen worden in gelijke materialen uitgevoerd als de gevels en kozijnen in de woning.
- Gevels zijn hoofdzakelijk van baksteen, keim- of stucwerk is eveneens toegestaan in wit- en grijs tinten.
- Details in de gevels, uitbouwen of dakkapellen mogen van afwijkend materiaal of kleur zijn. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

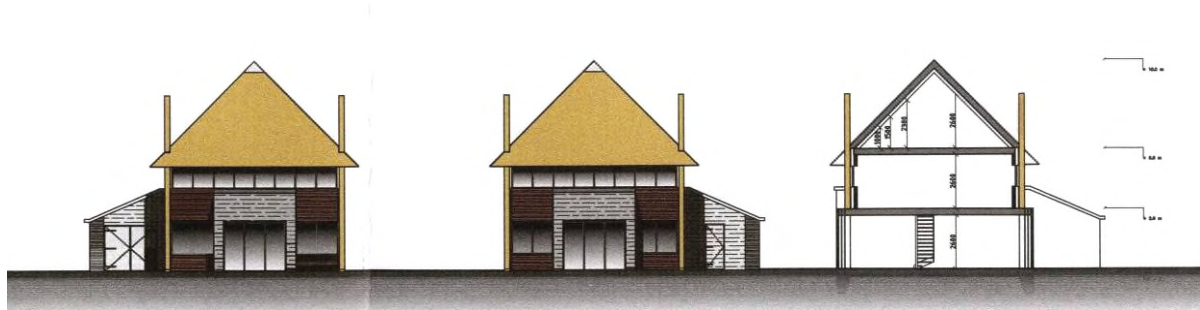
Bouwplan

Het voorgaande heeft uiteindelijk zijn vertaling gekregen in een bouwplan waarin de twee erven een nader uitwerking hebben gekregen.

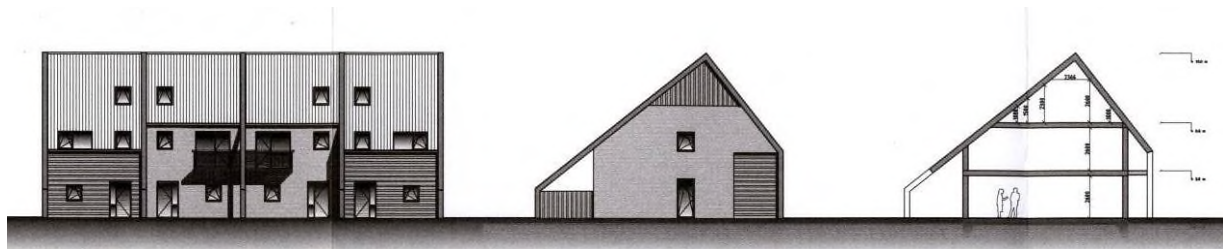
In het westelijk gelegen erf zijn een boerenhuis, een hooibergwoning en 4 schuurwoningen opgenomen. Eveneens is een parkeerschuur opgenomen met bergingen voor de schuurwoningen. Het oostelijke erf is kleinschaliger met een boerenhuis, 2 schuurwoningen en een hooibergwoning. Deze woningen zijn door aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan elkaar verbonden waardoor een langgerekt ensemble ontstaat.



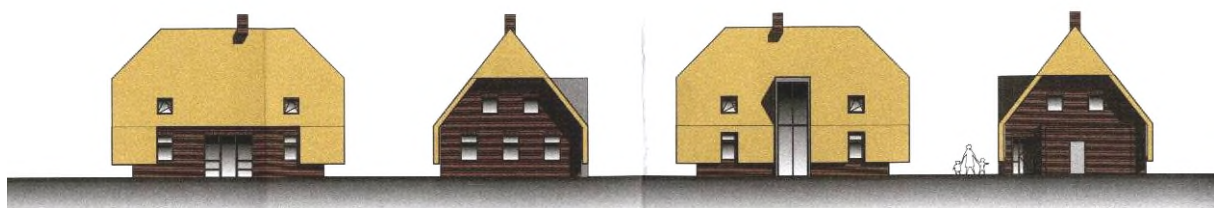
De hooibergwoning op beide erven wordt vormgegeven als een hooiberg met een schildkap van riet en roeden van blank hout. De gevels zijn hoofdzakelijk van roodbruine baksteen met een sterke horizontale geleding, wat de uitstraling van een hooitas versterkt. De materialisatie van de uitbouwen en bijgebouwen sluit met het gepotdekselde hout aan op de naastgelegen schuurwoningen.



De vormgeving van de schuurwoningen refereert naar een agrarische schuur, voorzien van een kenmerkende asymmetrische kap. Gevels zijn hoofdzakelijke van grijze baksteen, aangevuld met gepotdekselde houten delen. De gevel richting het landschap is uitgevoerd als veranda. Gegalvaniseerde stalen spanten, die aan de buitenzijde van de schuur doorlopen van de gevels naar het dak, versterken de utilitaire, agrarische uitstraling. De kleurstelling van grijs tinten levert een fraai contrast met de roodbruine baksteen en het riet van de naastgelegen hooiberg en het boerenhuis.



Het boerenhuis wordt uitgevoerd als een eigentijdse agrarische woning met een grote kap van riet, die als een 'warme deken' van de nok tot onder de ramen van de begane grond doorloopt. De roodbruine baksteen legt een relatie met de hooiberg, het gepotdekselde hout van de bijgebouwen sluit aan op de schuur.



Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van elk erf vindt plaats via één insteekweg vanaf De Dijk. Het parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is een beroep gedaan op de parkeernormen zoals geadviseerd door de CROW. Op basis van het ASVV 2004 (CROW) is de gemeente Rhenen aan te merken als een weinig stedelijke gemeente. Het onderhavige plangebied is voor wat betreft ligging binnen de stedelijke zone te beschouwen als "rest bebouwde kom".

Op basis van het voorgaande gelden de volgende parkeernormen gerelateerd aan de prijsklassen van de woningen:

- duur: 2,0 p.p. per woning
- middelduur: 1,8 p.p. per woning
- goedkoop: 1,4 p.p. per woning

Op grond van deze normen zijn op het westelijk erf, uitgaande van twee woningen duur en vier goedkoop, 10 parkeerplaatsen nodig. Op het erf zijn, naast 4 plaatsen in de parkeerschuur, 6 parkeervakken opgenomen.

Uitgaande van twee woningen duur en twee middelduur op het oostelijk erf zijn hier 8 parkeerplaatsen nodig. Op het erf zijn 4 parkeervakken voor de garages opgenomen en 4 parkeerplaatsen langs de insteekweg.

Terreinrichting

De inrichting van het erf en het omringende landschap krijgt als volgt vorm.

- Het erf wordt aan de buitenrand met een eenduidige, lage haag beplant, waardoor alle aandacht uit kan gaan naar het ensemble van gebouwen. In het geval meer privacy gewenst is, kan ook gebruik worden gemaakt van een houtsingel in de vorm van een greppel met bomen (knotwilgen, elzen) of een kleinschalige boomgaard.
- Een groenstrook met daarin houtwal zorgt voor een groene buffer richting de aangrenzende woningen.
- De insteekweg en het erf zelf bestaat uit verharding met gebakken klinkers met op de binnenplaats een markante boom (bijvoorbeeld rode beuk, kastanje).

Het omringende landschap bestaat uit een weide. De erven liggen bij voorkeur iets verhoogd (terp) ten opzichte van deze weide. Eventueel loopt een informeel pad door het gras richting De Dijk.

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van vooroverleg is de ruimtelijke onderbouwing aan de betrokken instanties voorgelegd. Van de aangeschreven vooroverlegpartners zijn de volgende reacties ontvangen (de volledige reacties zijn bijgevoegd). Indien van toepassing zijn eventuele doorgevoerde aanpassingen aangegeven.

Rijk

Deze overlegpartner zag geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Provincie Utrecht

De provincie merkt op dat:

Volgens de situatietekening in de toelichting van het projectbesluit overschrijdt de achterste bebouwing de rode contouren.

- Hiervoor is een procedure voor aanpassing van de rode contour gevoerd bij de provincie (zie bijlage). Daarmee is de ontwikkeling nu wel mogelijk. Een samenvatting van deze procedure is toegevoegd aan hoofdstuk 3.

Zij graag de rode contour opgenomen zien in het besluitvlak als ook de contouren van de bouwvlakken.

- De rode contour is als vlak opgenomen in de verbeelding met daaraan gekoppeld het bouwplan. Aangezien geen sprake is van een bestemmingsplan zijn geen bouwvlakken opgenomen.

Zij aanbevelen de bouwvlakken in het verlengde van de bebouwing van de belendende percelen te leggen waardoor er geen verspringing in de rooilijn plaatsvindt.

- Van deze aanbeveling is kennis genomen, maar geeft geen aanleiding af te wijken van de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De archeologische vondsten die zijn gevonden bij het proefsleuven onderzoek opgegraven zullen moeten worden als deze behoudenswaardig zijn.

- Deze opmerking is ter kennisgeving aangenomen. Er is onderzoek uitgevoerd en de provinciaal archeoloog is bij de beoordeling daarvan betrokken.

Waterschap

Het Waterschap adviseert na te denken over de manier waarop het hemelwater verwerkt kan worden op eigen terrein en hier in de toelichting aandacht aan te besteden.

- In de toelichting is de waterparagraaf op dit punt aangevuld.

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het projectbesluit is 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 is één zienswijze ingediend. In de bijlage 'zienswijze en projectbesluit' is aangegeven op welke wijze deze in de besluitvorming is betrokken.

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 er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Deze analyse is omgezet naar een overeenkomst welke is ondertekend door de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is als een separate rapportage opgenomen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Bijlage

Vooroverlegreacties



provincie :: Utrecht



alg 11/02392

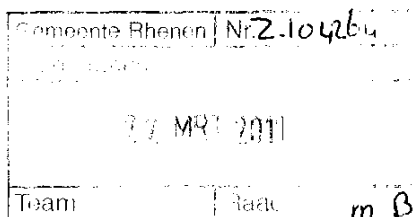
Afdeling Ruimte

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
<http://www.provincie-utrecht.nl>

Aan:

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Rhenen
Tav: mw. M Cornelisse
Postbus 201
3910 AE Rhenen



VERZONDEN 2 1. 03. 11

Datum 17 maart 2011
Nummer 808CC32C
Uw mail van 17 februari 2011
Uw nummer -
Bijlage -

Team
Referentie
Doorkiesnummer
Faxnummer
E-mailadres
Onderwerp

GRO
Dhr. J.R. Huijgen
030-258 2572
030-2582601
jordie.huijgen@provincie-utrecht.nl
reactie voorontwerp projectbesluit De
dijk naast 13 gemeente Rhenen

Geacht college,

Met uw bovengenoemde mail heeft u in het kader van het wettelijk vooroverleg, mijn reactie gevraagd op het voorontwerp projectbesluit "De dijk naast 13" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende over dit projectbesluit op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in het streekplan 2005-2015, welke van rechtswege beleidsneutraal is omgezet in de 'provinciale structuurvisie 2005-2015'. Daarnaast is in het kader van de Wro een aantal documenten opgesteld die toepassing geven aan de structuurvisie als een slagvaardig beleidskader. Deze documenten zijn samengevoegd in de map 'Ruimtelijk beleid en regelgeving Provincie Utrecht 2009', die u is toegezonden. Deze map bevat alle beleidsuitspraken en beleidsregels die het wettelijke criterium "provinciaal belang" borgen. Bij de beoordeling van dit voorontwerp projectbesluit heb ik mij gebaseerd op deze beleidsuitspraken en beleidsregels. Bij deze beoordeling is het zwaartepunt met name gelegd op het vaststellen van strijdigheden met het provinciaal belang.

II. Planbeoordeling

Blijkens de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is de aanvrager voornemens in het bebouwingslint in het open gebied tussen De Hogesteeg en De Dijk naast De Dijk 13 woningen te realiseren. Er is gekozen voor een bebouwingsopzet die zich enigszins losmaakt van de reguliere lintbebouwing maar met oog voor de landschappelijke context en het landelijk karakter van de omgeving. Dit vertaalt zich in de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de bebouwingsopzet en de bebouwing zelf die zijn geënt op dit landelijke karakter. De bebouwing concentreert zich op een westelijk en een oostelijk erf. In het westelijk erf zijn een boerenhuis, een hooibergwoning en 4 schuurwoningen opgenomen. Verder is er een parkeerschuur opgenomen met bergingen voor de schuurwoningen. Het oostelijk erf is kleinschaliger met een boerenhuis, 2 schuurwoningen en een hooibergwoning. Onderhavig projectbesluit maakt bovengenoemde ontwikkeling mogelijk en voorziet in een actueel planologisch kader.

Alvorens ik mij richt op de inhoudelijke beoordeling van het plan merk ik op dat er zorg is besteed aan de beeldkwaliteit van het plan. Hiervoor mijn complimenten.

Het provinciehuis is per openbaar vervoer vanaf Utrecht CS te bereiken via GVVU-lijn 11 (richting De Uithof).

Heeft u klachten? Provinciale klachtencommissie, 030 - 2582449.
Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 1 van 2



provincie :: Utrecht

Landschap

Het dorp Achterberg wordt gekenmerkt door een compacte opzet met als basis de historische bebouwingslinten. Dit is een kwaliteit die behouden moet blijven. Voor het bebouwingslint waar dit bouwplan onderdeel van uitmaakt is een rode contour opgenomen. De provincie stuurt op nieuwbouw van woningen binnen de rode contour. Blijkens de situatietekening uit de toelichting van het projectbesluit overschrijdt de de achterste bebouwing (gezien vanaf De Dijk) de rode contour. Bovendien laat de verbeelding van het projectbesluit slechts een begrenzing van het besluitvlak zien waarin geen bouwvlakken zijn opgenomen. Op deze wijze kan in planologisch/ juridische zin niet gegarandeerd worden dat de bebouwing niet buiten de rode contour gebouwd wordt. Ik adviseer u deze bouwvlakken op de verbeelding te projecteren zodat van de verbeelding kan worden afgeleid dat de bebouwing binnen de rode contour gerealiseerd wordt. Bovendien is dit een in visueel opzicht nauwkeuriger vertaling van het feit dat er sprake is van twee bouwlocaties. Het verdient hierbij tevens aanbeveling de begrenzing van de bouwvlakken aan de straatzijde gelijk aan de rooilijn van de bebouwing op de belendende percelen op de verbeelding te projecteren. Hiermee wordt een verspringsing in de rooilijn voorkomen waardoor een eenduidiger straatbeeld ontstaat.

Archeologie

Met betrekking tot het onderdeel archeologie merk ik op dat het booronderzoek aanleiding gaf tot een vervolg in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Ik kan hiermee instemmen, met dien verstande dat als de uitkomst van het proefsleuvenonderzoek zodanig is dat de vindplaats behoudenswaardig is, dat deze dan vanwege de geplande bodemingrepen opgegraven dient te worden.

III. Conclusie

De onder punt II gemaakte opmerkingen vloeien voort uit het beschreven provinciaal belang, zoals verwoord in de map 'Ruimtelijk beleid en regelgeving Provincie Utrecht 2009'.

Ik adviseer u om in het verdere planproces op adequate wijze aan deze opmerkingen tegemoet te komen.

Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot opmerkingen.

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, kunt u contact opnemen met de heer J.R. Huijgen van de Afdeling Ruimte, telefoon 030 - 258 2572.

Hoogachtend,

W.G. Takken
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Waterschap Vallei & Eem
Fokkerstraat 16
postbus 330, 3830 AJ Leusden
telefoon 033 43 46 000
e-mail info@wve.nl
internet www.wve.nl



Gemeente Rhenen
t.a.v. Dhr. M. Van der Pol
postbus 201
3910 AE RHENEN



alg 11/01500

Handwritten text: 12-104264

Uw brief van

15 februari 2011

Uw kenmerk

alg 11 784

Onderwerp

reactie Projectbesluit De Dijk naast 13 in Rhenen

Ons kenmerk

152023

Uw BSN/BIN

Datum

21 februari 2011

Verzonden op

Contactpersoon

N.F. Lely - Nieuwenhuis

Doorkiesnummer telefoon/fax

033 - 43 46 164 / 255

E-mail

nlley@wve.nl

Handwritten text: m B

Geachte heer Van der Pol,

Op 15 februari ontvingen wij uw verzoek om een reactie te geven op het voorontwerpbesluit De Dijk naast 13 in Rhenen. Het plan geeft ons aanleiding voor de volgende reactie.

Wij zouden u willen adviseren om na te denken op welke manier het hemelwater op eigen terrein kan worden verwerkt.

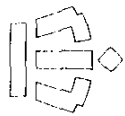
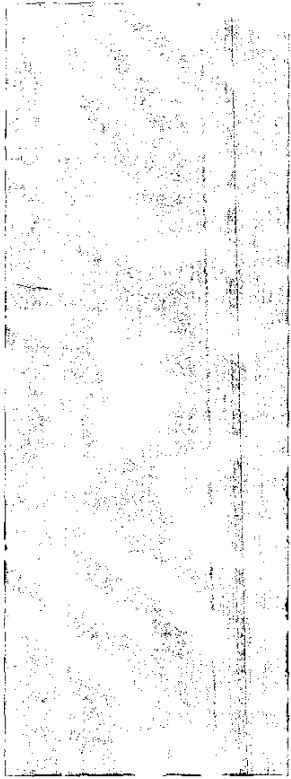
Wij hopen u hiermee van dienst te zijn,

Hoogachtend,
namens Dijkgraaf & Heemraden van Waterschap Vallei & Eem,

mr. C.M. van Meurs
Senior Beleidsadviseur Water en Ruimte

11/10/2017

WATER **SCHAP**
Valleigem
 postbus 330
 3830 AJ Leusden



TNT Post
 Port betaal
 Port Payé
 Pays-Bas

11/10/2017 09:10:20

Bijlage

Ontheffing PRV rode contour Achterberg



Aan:

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Rhenen
t.a.v. mw. Marriëlle Cornelisse
Postbus 201
3910 AE Rhenen

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
www.provincie-utrecht.nl

Datum 8 maart 2012
Nummer 80AA7FAB
Uw brief van 26 september 211
Uw nummer Z- 104264/alg 11 6043
Bijlage - 2x besluit
- 2x bekendmaking
- 2x kaart rode contour

Team GRO
Referentie Dhr. G.R. van Duinkerken
Doorkiesnummer 030-258 3331
Faxnummer 030-258 2601
E-mailadres robert.van.duinkerken@provincie-utrecht.nl

Onderwerp Ontheffing PRV rode contour
Achterberg

Geachte mevrouw Cornelisse,

In uw brief van 26 september 2011 verzoekt uw college ons om ontheffing te verlenen van artikel 4.1, lid 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Dit om de rode contour van de kern Achterberg aan te passen op de locatie tussen De Dijk 13 en 23.

Bijgevoegd vindt u in tweevoud het besluit, kaart met de nieuwe rode contour, evenals de advertentietekst zoals deze vanaf donderdag 15 maart 2012 voor een periode van 6 weken gepubliceerd zal worden. Ik verzoek u om een exemplaar van het besluit, kaart met de rode contour en de advertentietekst uiterlijk op woensdag 14 maart 2012 ter inzage te leggen op uw gemeentehuis.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
namens hen,

dhr. G.R. van Duinkerken
Beleidsmedewerker Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen
Afdeling Fysieke Leefomgeving



Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
www.provincie-utrecht.nl

| | | | |
|--------------|------------------------------------|----------------|--|
| Datum | 6 maart 2012 | Team | GRO |
| Zaaknummer | Z-GRO_OPRV-2011-1825 | Referentie | De heer R. van Duinkerken |
| Briefnummer | 80A7FCDA | Doorkiesnummer | 030-2583331 |
| Uw brief van | 26 september 2011 | Faxnummer | 030-2582601 |
| Uw nummer | Z- 104264/alg 11 6043 | E-mailadres | Robert.van.Duinkerken@Provincie-Utrecht.nl |
| Bijlage(n) | - Kaart rode contour Achterberg | Onderwerp | Definitief besluit ontheffing PRV rode contour Achterberg |

Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op het verzoek van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen om ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 4.1, lid 5 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) voor het aanpassen van de rode contour op de locatie De Dijk tussen nr. 13 en nr. 23 te Achterberg ten behoeve van de realisatie van een aantal woningen.

I. **Beslissing.**

In onze vergadering van vandaag hebben wij besloten om:

- de gevraagde ontheffing op basis van artikel 4.1, lid 5 van de PRV te verlenen.
- de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.

Deze beslissing is gebaseerd op de hierna volgende overwegingen.

II. **Overwegingen**

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van ca. 10 woningen, verdeeld over een tweetal vormgegeven erven aan De Dijk tussen nr. 13 en nr. 23 te Achterberg. Door de beoogde situering van de woningen in een tweetal erven wordt de huidige rode bebouwingscontour op een tweetal plaatsen overschreden.

Op grond van artikel 4.1, lid 5 van de PRV is een aanpassing van de rode contour door middel van ontheffing mogelijk. Hierbij dient opgemerkt te worden dat hiervoor wel voldaan moet worden aan de gestelde eisen uit ditzelfde lid.

Artikel 4.1, lid 5 bevat de volgende voorwaarden:

- verstedelijking vindt plaats in aansluiting op een gebied dat is aangeduid als 'Stedelijk gebied';*
- verstedelijking vindt niet plaats in landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten of in waterplassen en waterbergingslocaties;*



- c. de beoogde verstedelijking kan naar aard en omvang niet door herstructurering of intensivering van bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd en alternatieven ontbreken;
- d. indien de oppervlakte aan nieuwe verstedelijking wordt gecompenseerd door het schrappen van een voor een bebouwing geschikte locatie elders binnen en aan de rand van het stedelijk gebied, is de voorwaarde genoemd in het vijfde lid, onder sub c, niet van toepassing.

Toetsing beoogde ontwikkeling aan artikel 4.1, lid 5 PRV:

- a. De beoogde aanpassing van de rode bebouwingscontour heeft betrekking op een gebied dat grenst aan het 'stedelijk gebied' van de kern Achterberg, zoals aangeduid op de van toepassing zijnde Streekplankaart 2005-2015. Aan voorwaarde a wordt voldaan;
- b. Bekeken is, op basis van de beschikbare informatie en op basis van het uitgevoerde onderzoek door de gemeente Rhenen, of het betreffende gebied bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten bezit of niet plaats vindt in waterplassen en waterbergingslocaties. Dit is niet het geval. Daarom wordt voldaan aan voorwaarde b;
- c. Voorwaarde c is niet van toepassing. Zie antwoord onder d;
- d. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een tweetal erven. Doordat beide erven iets naar achteren doorlopen, wordt hiermee de rode bebouwingscontour op een tweetal plaatsen overschreden. De ruimte tussen de twee erven wordt gebruikt als 'compensatielocatie'. Een groot gedeelte van de gronden tussen de twee erven is momenteel binnen de rode contour gelegen. Een oppervlakteneutraal gedeelte wordt nu buiten de rode contour gebracht. Voldaan wordt aan voorwaarde d, hierdoor is voorwaarde c niet van toepassing.

Aangezien met in achtneming van het bovenstaande voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden van artikel 4.1, lid 5 PRV en door de beoogde ontwikkeling tevens een, landschappelijk gewenst, doorzicht naar het achterliggende gebied wordt gewaarborgd, kunnen wij instemmen met de gevraagde ontheffing. De ingediende zienswijze is niet zwaarwegende genoeg om ons voorgenomen standpunt te veranderen. Daarom hebben wij in onze vergadering van vandaag besloten de gevraagde ontheffing te verlenen.

III. Zienswijzen tegen het project

Tegen het op 17 november 2011 gepubliceerde voornemen om ontheffing te verlenen van artikel 4.1, lid 5 van de PRV is bij ons college een zienswijze ingediend door:

- Mr. A. Diepeveen namens 9 bewoners aan De Dijk te Achterberg (hierna: bewoners).

De zienswijzen van de bewoners menen wij als volgt te kunnen samenvatten:

1. Voldaan moet worden aan alle voorwaarden van artikel 4.1, lid 5 en niet alleen aan sub d zoals het voornemen van GS doet vermoeden.
2. Niet bekend is wat wordt verstaan onder de genoemde kwaliteiten in sub b. Dit wordt ook niet nader toegelicht in het ontwerpbesluit van GS.
3. Het ontwerpbesluit is onvoldoende gemotiveerd voor wat betreft bovenstaand punt. De bewoners kunnen over dit punt daarom geen inhoudelijk zienswijze geven. Bewoners stellen dat uit het ontwerpbesluit niet blijkt dat wél voldaan wordt aan de gestelde eisen van artikel 4.1, lid 5 PRV, en dat daarom het uitgesproken voornemen niet omgezet kan worden in een definitief besluit.
4. Bewoners is het niet duidelijk wat het beoogde bouwplan precies inhoud en waarom de rode contour moet worden gewijzigd. De bewoners vragen zich af waarom de rode contour wordt gewijzigd ten koste van het landelijk gebied.



5. Bewoners zijn van mening dat het voornemen van GS onvoldoende is gemotiveerd voor wat betreft de noodzaak de strakke contourlijn te doorbreken met 'uitstulpingen' en 'happen'. De bewoners zijn van mening dat er sprake is van intensievere bebouwing en niet van lintbebouwing, waardoor het aantal verkeersbewegingen mogelijk zal gaan toenemen.
6. Concluderend stellen de bewoners dat het voornemen onvoldoende is gemotiveerd en ook niet is gebaseerd op een deugdelijke grondslag. Zij verzoeken daarom de bestaande rode contour in stand te houden.

Wij menen de zienswijze van de bewoners als volgt te weerleggen:

1. Reclamant heeft gelijk dat voldaan dient te worden aan alle voorwaarden genoemd in artikel 4.1, lid 5 van de PRV en niet alleen aan sub d. De reden om in het ontwerpbesluit de nadruk te leggen op sub d heeft te maken met de wijze van de contouraanpassing. Er zijn een tweetal mogelijkheden om af te wijken van de rode bebouwingscontour. De eerste mogelijkheid betreft het verruimen of oprekken van de rode contour, de tweede mogelijkheid betreft een aanpassing van de rode contour waarbij een even groot of oppervlakteneutraal gedeelte wordt ingeleverd. Omdat de gemeente Rhenen heeft verzocht om van deze laatste mogelijkheid gebruik te maken, en dus een oppervlakteneutraal gedeelte inlevert, is expliciet aangegeven dat sub d van toepassing is. Dit neemt niet weg dat het gemeentelijk verzoek om ontheffing van artikel 4.1, lid 5 aan alle voorwaarden is getoetst.
2. De genoemde eisen in artikel 4.1, lid 5 sub b (verstedelijking vindt niet plaats in gebieden met bodem-, ecologisch, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten) vinden een nadere toelichting in de PRV. Naast een nadere omschrijving in hoofdstuk 1 'Algemene bepalingen' (PRV), zijn deze verder toegelicht in o.a. hoofdstuk 7 van de 'Structuurvisie 2005-2015'.
3. Toetsing heeft plaatsgevonden aan de benoemde criteria in artikel 4.1, lid 5 onder b. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op deze criteria aangezien de te beschermen kwaliteiten niet van toepassing zijn op de beoogde locatie. Hoewel kort en bondig beschreven, heeft een deugdelijk toetsing aan de genoemde kwaliteiten plaatsgevonden. Hoewel door bewoners wordt gesteld dat niet uit het ontwerpbesluit blijkt dat aan de gestelde eisen wordt voldaan, wordt ook het tegendeel niet bewezen.
4. Bij de gemeente Rhenen is het verzoek binnengekomen om het gedeelte tussen de percelen De Dijk nr. 13 en nr. 23 te mogen bebouwen. Op dit moment is het gedeelte tussen de percelen De Dijk nr. 13 en nr. 23 gelegen binnen de rode bebouwingscontour van Achterberg en mag deze grond bebouwd worden. De invulling hiervan is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De initiatiefnemer heeft verzocht om een tweetal erven te realiseren en daarmee een doorzicht naar het achterliggende landschap open te houden. De twee erven, waar in totaliteit ca. 10 woningen gebouwd zullen worden, overschrijden de huidige rode contour op een tweetal plekken waarvoor deze ontheffing wordt aangevraagd. Ter compensatie wordt een oppervlakteneutraal gedeelte tussen deze twee erven buiten de rode contour gebracht. Dit betekent dat er geen ruimte meer bestaat om dit gedeelte in de toekomst te bebouwen met woningen. Het doorzicht naar het achterliggende landschap wordt hiermee gewaarborgd.
5. Het provinciaal beleid biedt gemeenten een tweetal mogelijkheden om flexibel om te gaan met de rode bebouwingscontouren. De keuze om van deze mogelijkheid gebruik te maken ligt bij de gemeente. Indien een gemeente een verzoek om aanpassing van de rode bebouwingscontour indient, wordt dit verzoek getoetst aan de van toepassing zijnde voorwaarden. De destijds getrokken rode bebouwingscontouren zijn daar niet gekomen om de kernen 'op slot' te zetten,



maar om primair verstening van het landelijk gebied tegen te gaan. Aangezien de aanpassing van de rode contour oppervlakteneutraal wordt gecompenseerd, zij wij van mening dat er daarom geen sprake kan zijn van een intensievere invulling van de gronden aangezien de beschikbare ruimte niet wordt vergroot. Ook het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor niet extra doen toenemen.

6. Het gemeentelijk verzoek om ontheffing van artikel 4.1, lid 5 van de PRV is getoetst aan de in dit lid genoemde voorwaarden. Wij zijn van mening dat op een juiste wijze is gemotiveerd dat voldaan wordt aan deze voorwaarden. De grondslag hiervoor is gelegen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening alsmede de Structuurvisie 2005-2015.

Wij achten deze zienswijzen ongegrond.

IV. Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de datum van bekendmaking tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank te Utrecht, sector Bestuursrecht, postbus 13023, 3507 LA Utrecht. Daarvoor is een griffierecht verschuldigd van € 156, - voor een natuurlijk persoon en € 310, - voor een rechtspersoon. Indien beroep is ingesteld, kan ook om een voorlopige voorziening worden gevraagd als er tijdelijk maatregelen nodig zijn waarmee niet tot de uitspraak op het beroepschrift kan worden gewacht. Het verzoek moet worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Utrecht. Daarbij is hetzelfde griffierecht opnieuw verschuldigd.

V. Verzending.

Een kopie van dit besluit zenden wij aan:

1. burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen, Postbus 201, 3910 AE te Rhenen;
2. mr. A. Diepeveen, postbus 17, 3900 AA te Veenendaal.




Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,

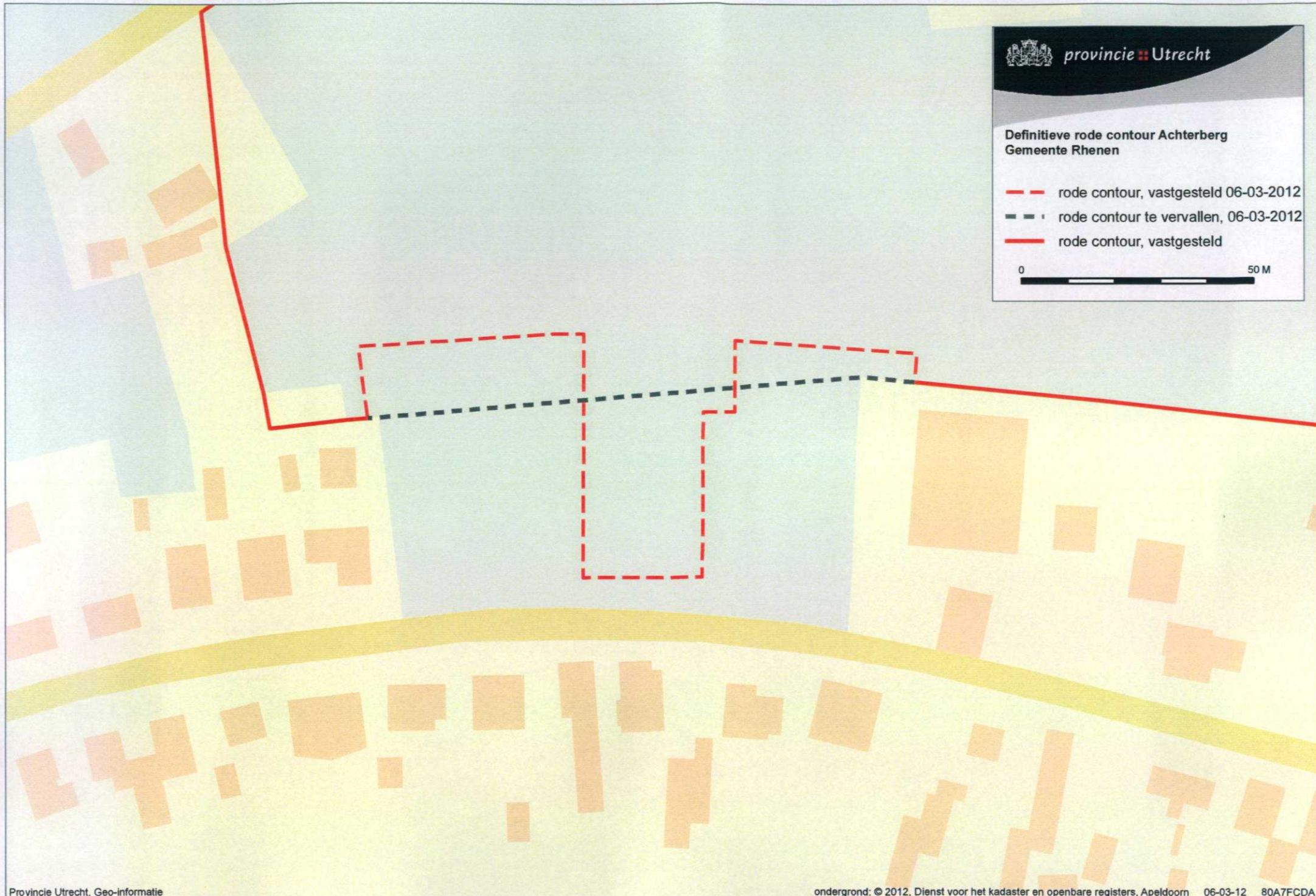
Secretaris,



**Definitieve rode contour Achterberg
Gemeente Rhenen**

-  rode contour, vastgesteld 06-03-2012
-  rode contour te vervallen, 06-03-2012
-  rode contour, vastgesteld

0  50 M



BEKENDMAKING

Rode contour Achterberg aangepast

In Achterberg mag de rode contour – de grens waarbinnen van de provincie gebouwd mag worden – worden verlegd.

De provincie stemt in met het verzoek van de gemeente Rhenen en past de rode contour aan.

Het gaat om de locatie tussen De Dijk 13 en De Dijk 23. Het plan om op deze locatie ca. 10 woningen, verdeeld over twee erven, te bouwen past op dit moment niet.

De gemeente stelt voor om de rode contour zo te leggen dat de erven erbinnen vallen en het gebied tussen de erven erbuiten.

Door het akkoord van de provincie wordt de contour verlegd en kunnen de geplande woningen worden gerealiseerd.

Inzien van de stukken

U kunt het besluit en de bijbehorende stukken volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrechts vanaf 15 maart 2012 tot en met 25 april 2012 inzien bij:

- het Provinciehuis, Pythagoraslaan 101 in Utrecht elke werkdag van 9.00-16.00 uur na telefonische afspraak (030) 258 26 49;
- het gemeentehuis van Rhenen, Nieuwe Veenendaalseweg 75 in Rhenen elke werkdag van 8.30-12.30 uur.

Voor informatie kunt u ook terecht op de website van de provincie (www.provincie-utrecht.nl).

Beroep

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van de terinzageligging tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank te Utrecht, sector Bestuursrecht, postbus 13023, 3507 LA te Utrecht. Hiervoor is een griffierecht verschuldigd van €156,- voor een natuurlijk persoon en €310,- voor een rechtspersoon.

Als beroep is ingesteld, kan ook om een voorlopige voorziening worden gevraagd als er tijdelijk maatregelen nodig zijn waarmee niet tot de uitspraak op het beroepsschrift kan worden gewacht. Het verzoek moet worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Utrecht. Daarbij is hetzelfde griffierecht opnieuw verschuldigd.

Informatie

Voor verdere inlichtingen en vragen over deze ontheffing kunt u tijdens kantooruren terecht bij de heer R. van Duinkerken van de Afdeling Fysieke Leefomgeving, telefoonnummer (030) 258 33 31 of in zijn afwezigheid bij het secretariaat van de Afdeling Fysieke Leefomgeving, telefoonnummer (030) 258 26 49.

Bijlage zienswijze en projectbesluit



alg 12/7076

Gemeente Rhenen
t.a.v. het Team Economie en Ruimte
Postbus 201
3910 AE RHENEN

Veenendaal, 12 november 2012

Onderwerp: **zienswijze op Ontwerpprojectbesluit**
Locatie De Dijk te Achterberg

| | |
|-----------------|-------------|
| Gemeente Rhenen | Nr 2-129082 |
| Werkproces | g74 |
| 13 NOV 2012 | |
| Team | Raad |

Als gemachtigde van mijn cliënten (**productie 1**) maak ik, ondergetekende, hierbij namens hen de zienswijze kenbaar op het Ontwerpprojectbesluit ex. artikel 3.10 Wro ten behoeve van de realisatie van tien woningen aan De Dijk te Achterberg, gemeente Rhenen. Deze zienswijze heeft de volgende motivatie:

- a. Hoewel in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gemeenteraad een grote mate van beleidsvrijheid heeft bij het toekennen van bestemmingen, dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan echter opnieuw te bezien of de gebruiks- en bouw-mogelijkheden van gronden zich verhouden met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het onderhavige Ontwerpprojectbesluit kan niet worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening;
- b. Te meer niet nu de medewerking van de provincie Utrecht, inzake de **wijziging van de rode contour**, noodzakelijk was om het onderhavige project überhaupt mogelijk te kunnen maken;
- c. De noodzaak om de rode contour aan te passen toont tevens aan dat het te realiseren project sterk afwijkt van haar directe omgeving. Deze omgeving betreft een historische lintbebouwing met een individueel karakter op de scheidslijn met het landelijk buitengebied;
- d. De te realiseren woningen zijn zodanig geprojecteerd dat hierdoor niet alleen de bestaande lintbebouwing wordt doorbroken, maar bovenal twee blokken met intensieve woningbouw ontstaan;
- e. Met andere woorden treedt door het project een veel sterkere verdichting c.q. verstening op dan indien zou zijn voortgeborduurd op de bestaande historische lintbebouwing;

reclamant a

Veenendaal

- f. In de ruimtelijke onderbouwing van het onderhavige projectbesluit is in paragraaf 3.1.4 onder andere opgenomen dat een belangrijk uitgangspunt van het beleid (lees: het Streekplan) een zorgvuldig ruimtegebruik is;
- g. Bij zorgvuldig ruimtegebruik gaat het om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Door middel van **rode contouren** kunnen belangrijke waarden in het buitengebied beschermd worden en wordt het landelijk gebied open gehouden, aldus het Streekplan;
- h. Een aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het vermijden van niet-noodzakelijke stedelijke uitbreidingen. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied te benutten;
- i. Hoewel in een eerder stadium namens cliënten tegen de voorgenomen wijziging van de rode contour een zienswijze is ingebracht, heeft de provincie Utrecht dit niet weerhouden van het wijzigen van deze contour. Zoals eerder aangegeven was deze wijziging noodzakelijk om het voorgenomen project überhaupt mogelijk te kunnen maken;
- j. Zoals onder h. is opgemerkt wenst de provincie nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied te benutten;
- k. Dat laatste zal zeker gebeuren alleen is het de wereld op zijn kop nu eerst het stedelijk gebied is uitgebeid door het wijzigen van de rode contour. Daarom is de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing enigszins bizar te noemen. Geconcludeerd wordt namelijk "*dat het voorliggende plan efficiënt en intensief gebruik maakt van de ruimte middels inbreiding, daarbij de omliggende landschappelijke structuur wordt gerespecteerd en het geheel **valt binnen de rode contouren** van Achterberg.*" Een staaltje van 'doel redenatie';
- l. Verder is de motivatie in hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing bij het Ontwerpprojectbesluit een gekunstelde. Daarin is onder andere opgenomen dat:
- "de landschappelijke context een belangrijke bouwsteen vormt voor de invulling van de betreffende locatie. De nieuwe invulling (lees: het te realiseren project) kan van deze kwaliteit gebruik maken, maar dient eveneens de waarden ervan te respecteren en zo mogelijk te versterken. Daarnaast dient het nu aanwezige doorzicht gehandhaafd te blijven, zij het niet zo ruim als nu aanwezig. Een groene onderbreking in de begeleidende bebouwing is karakteristiek voor de dorpse, landelijke lintbebouwing. Er is niet gekozen voor de optie voor het simpelweg verder aanvullen van het lint, omdat dit moeilijk te begrenzen is.";*
- m. Hoezo "**moeilijk te begrenzen**". Waaruit blijkt dat dan? Dat kan ook nergens uit blijken omdat dit volstrekt onjuist is en bovendien niet nader wordt gemotiveerd;

- n. De betreffende motivatie gaat verder met: "*Uitgangspunt is dan ook een verbijzondering in het lint te maken, dat zich enigszins los maakt van de reguliere lintbebouwing en duidelijk om een landschappelijk kader vraagt. Een bebouwingsopzet die refereert aan één of enkele agrarische erven leent zich hier bij uitstek voor.*" En verder: "*De erven maken zich in uitstraling en ruimtelijke opzet los van de aangrenzende lintbebouwing. Door deze zelfstandige positie vormen zij een verbijzondering in het lint en markeren daarmee de locatie van het doorzicht.*"
- o. Gelet op het gestelde onder n. bestaat een landschappelijk kader niet uit het realiseren van twee volgebouwde bouwblokken, maar veel eerder uit een voortzetting van de bestaande historische lintbebouwing waarbij een nog beter doorzicht ontstaat naar het achterliggende land dan bij het voorgestelde project. Ook hier is, in de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpprojectbesluit, sprake van een doel redenatie.

Resumé

Uit het vorenstaande blijkt dat bij het voornemen tot het wijzigen van de bestemming geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat middels diverse doel redeneringen getracht wordt het plan te legitimeren. Cliënten zijn in beginsel niet gelukkig met het voornemen woningbouw op de betreffende locatie toe te staan, gelet op het sterk landelijke karakter ter plaatse. De bezwaren worden echter vele malen groter tegen het te realiseren project, omdat dit sterk afwijkt van de huidige historische lintbebouwing en daardoor in disharmonie met haar directe omgeving is.

Met vriendelijke groet,



reclamant a

reclamant a

Veenendaal

PRODUCTIE 1

M A C H T I G I N G

Ondergetekenden machtigen hierbij de heer,

Naam : reclamant a
Adres :

reclamant a

om namens hen inzake het dossier "Woningbouw tussen De Dijk nr. 13 en nr.23 te
Achterberg in de gemeente Rhenen" op te treden. Meer specifiek houdt dit in dat de heer
namens ondergetekenden op zal treden in eventuele nog te starten
bestuursrechtelijke procedures en alles wat daarmee samenhangt.

Achterberg, 20 december 2011

betrokkene ii

betrokkene iii

betrokkene i

handtekening

handtekening

handtekening

betrokkene vii

betrokkene viii

betrokkene v

handtekening

handtekening

handtekening

betrokkene iv

betrokkene vi

betrokkene vi

handtekening

handtekening

handtekening

~~Maag obu.~~

12/11-12

(D.)

Gemeente Rhenen

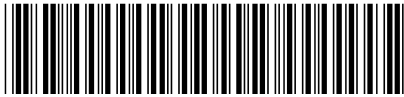
t.A.U. het Team Economie en Ruimte

Postbus 201

3910 AE RHENEN

Onderwerp: Zienswijze De Dijk
Achterberg





nummer: Z-104264/alg2012 7151/3(a)
contactpersoon: Bart Brandenburg-Stroo
doorkiesnummer: 0317 681 668
datum: 26 november 2012
onderwerp: Commentaarnota zienswijze
ontwerpprojectbesluit De Dijk naast 13,
Rhenen

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op één ingediende zienswijze tegen het ontwerpprojectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van de realisatie van 10 woningen op De Dijk tussen 13 en 23 in Achterberg.
 2. Het ontwerpprojectbesluit heeft van donderdag 4 oktober 2012 tot en met woensdag 14 november 2012 ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl, op www.rhenen.nl en in het gemeentehuis van Rhenen. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpprojectbesluit indienen.
 3. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:
 - a. **[Reclamant a], Postbus 17, 3900 AA VEENENDAAL (alg12/7076), namens:..... 3**
 - i. [betrokkene i], De Dijk 13, 3911 SM ACHTERBERG..... 3
 - ii. [betrokkene ii], De Dijk 14, 3911 SN ACHTERBERG..... 3
 - iii. [betrokkene iii], de Dijk 16, 3911 SN ACHTERBERG..... 3
 - iv. [betrokkene iv], De Dijk 18, 3911 SN ACHTERBERG..... 3
 - v. [betrokkene v], De Dijk 18a, 3911 SN ACHTERBERG..... 3
 - vi. [betrokkene vi], De Dijk 20, 3911 SN ACHTERBERG..... 3
 - vii. [betrokkene vii], De Dijk 22, 3911 SN ACHTERBERG..... 3
 - viii. [betrokkene viii], De Dijk 24, 3911 SN ACHTERBERG..... 3
- ALGEHELE CONCLUSIE..... 7**

4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven.
5. Vervolgens wordt, per reclamant, ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze, worden de gronden van de zienswijze opgesomd, zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijze en geven wij een conclusie over de zienswijze.
6. Tenslotte wordt op pagina 7 een algehele conclusie gegeven over de ontvankelijkheid en gegrondheid van de zienswijze en over het te nemen projectbesluit.

Verloop procedure

7. Op 30 september 2010 heeft Architectenbureau DBL Lunteren b.v., namens W.A. Duits Beheer b.v., een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van 10 woningen tussen De Dijk 13 en 23 in Achterberg. De bouwaanvraag is in strijd met het toentertijd vigerende bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening 1997”, omdat de op de kaart als ‘Agrarisch gebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. De bouwaanvraag is aangemerkt als een verzoek om projectbesluit zoals bedoeld in artikel 3.10 Wro, zoals deze gold ten tijde van de aanvraag.

8. Op 11 januari 2011 heeft het college besloten het voorontwerpprojectbesluit De Dijk naast 13 aan te bieden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Indien geen vooroverlegreacties werden ingediend of vooroverlegreacties werden ingediend die geen aanleiding gaven tot het wijzigen van het plan, kon het ontwerpprojectbesluit ter inzage worden gelegd.
9. Op 14 februari 2011 is het voorontwerpprojectbesluit aangeboden voor vooroverleg aan de wettelijke vooroverlegpartners. Tijdens het vooroverleg heeft de provincie Utrecht aangegeven dat de gewenste indeling van het plan niet passend is binnen de rode contouren.
10. Op 9 augustus 2011 heeft het college besloten om de raad te vragen de rode contour op het perceel De Dijk naast 13 te verleggen en de daarvoor bestemde procedure op te starten. Op 20 september 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd het verzoek aan Gedeputeerde Staten om de rode contour op het De Dijk naast 13 te verleggen.
11. Op 8 maart 2012 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht besloten om de rode contour van de kern Achterberg aan te passen op de locatie tussen De Dijk 13 en 23. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten is beroep ingesteld. Op 4 september 2012 heeft de rechtbank Utrecht zich onbevoegd verklaard om over het ingediende beroep te beslissen.
12. Het ontwerpprojectbesluit heeft vervolgens van donderdag 4 oktober 2012 tot en met woensdag 14 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.11, lid 1 Wro (meer specifiek artikel 3.11, lid 1, onder d Wro) (zoals dit artikel gold op het moment van de aanvraag) in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), door iedereen zienswijzen tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.

a. [Reclamant a], Postbus 17, 3900 AA VEENENDAAL (alg12/7076), namens:

- i. [betrokkene i], De Dijk 13, 3911 SM ACHTERBERG
- ii. [betrokkene ii], De Dijk 14, 3911 SN ACHTERBERG
- iii. [betrokkene iii], de Dijk 16, 3911 SN ACHTERBERG
- iv. [betrokkene iv], De Dijk 18, 3911 SN ACHTERBERG
- v. [betrokkene v], De Dijk 18a, 3911 SN ACHTERBERG
- vi. [betrokkene vi], De Dijk 20, 3911 SN ACHTERBERG
- vii. [betrokkene vii], De Dijk 22, 3911 SN ACHTERBERG
- viii. [betrokkene viii], De Dijk 24, 3911 SN ACHTERBERG

Ontvankelijkheid

13. De zienswijze van [reclamant a] is gedateerd op 12 november 2012 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 13 november 2012. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Gronden van de zienswijze

14. [reclamant a] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:
- a. De noodzaak om de rode contour aan te passen toont aan dat het te realiseren project sterk afwijkt van haar directe omgeving. Met het project treedt een veel sterke verdichting op, dan indien zou zijn voortgeborduurd op de bestaande lintbebouwing.
 - b. Voor zorgvuldig ruimtegebruik dienen niet-noodzakelijke stedelijke uitbreidingen vermeden te worden. Nieuwe bouw mogelijkheden moeten binnen het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden. De conclusie dat, het voorliggende plan efficiënt en intensief gebruik maakt van de ruimte middels inbreiding en valt binnen de rode contour van Achterberg, is bizar te noemen nu het stedelijk gebied is uitgebreid door het wijzigen van de rode contour.
 - c. De opmerking dat een aanvulling van het lint moeilijk te begrenzen is, is onjuist en wordt bovendien niet nader gemotiveerd. Een landschappelijk kader bestaat niet uit het realiseren van twee volgebouwde bouwvlakken, maar eerder uit een voortzetting van de bestaande historische lintbebouwing, waarbij een nog beter doorzicht ontstaat naar het achterliggende land.
 - d. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en via diverse doelredeneringen wordt getracht het plan te legitimeren.

Reactie op de gronden van de zienswijze

15. Per grond van de zienswijze, zoals hierboven in alinea 14. is opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven.

a. Aanpassing rode contour & Verdichting

16. Wij onderschrijven het standpunt van [reclamant a] niet dat door de oprekking van de rode contour het project sterk afwijkt van haar directe omgeving. De oprekking van de rode contour was benodigd om het project te kunnen realiseren. Immers, de bouwaanvraag voorziet in de realisatie van een tweetal erven en tevens het open houden van een doorzicht naar het achterliggende landschap. Ter compensatie is

een oppervlakteneutraal gedeelte tussen de twee erven buiten de rode contour gebracht. Dit betekent dat er geen ruimte bestaat om dit gedeelte, nu en in de toekomst, te bebouwen met woningen. Het doorzicht naar het achterliggende landschap is hiermee gewaarborgd.

17. Binnen de oorspronkelijke rode contour was een dergelijk doorzicht naar het achterliggende landschap niet gewaarborgd. De rode contour voorzag immers in een continu lint langs De Dijk. Binnen de oorspronkelijke rode contour kon de lintbebouwing tussen De Dijk 13 en 23 worden gecontinueerd. Wij zijn daarom van mening dat de realisatie van het plan weldegelijk een bijdrage kan leveren aan enerzijds de continuering van het lint langs De Dijk en anderzijds het behoud van het doorzicht naar het achterliggende landschap.
18. De bebouwing langs De Dijk kenmerkt zich, zoals [reclamant a] terecht opmerkt, uit lintbebouwing. Wij onderschrijven het standpunt van [reclamant a] echter niet dat er sprake is van een eenzijdig bebouwingsbeeld. Juist de aanwezige lintbebouwing kenmerkt zich door diverse achterliggende bebouwing. Bovendien zijn langs De Dijk ook afwijkende functies aanwezig zoals bij De Dijk 27a (een bedrijf) en De Dijk 36 (een agrarisch bedrijf).
19. Wij erkennen dat de oorspronkelijk aanwezige lintbebouwing wordt doorbroken. In hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing geven wij aan dat de erven zich in uitstraling en ruimtelijke opzet losmaken van de aangrenzende lintbebouwing. Door deze zelfstandige positie vormen zij een verbijzondering in het lint en markeren daarmee de locatie van het doorzicht.
20. Hoewel wij het met dhr. Diepenveen eens zijn dat bij een doortrekking van de lintbebouwing tussen De Dijk 13 en 23 beter zou worden aangesloten bij de bestaande bebouwing, hechten wij tevens waarde aan het behoud van het doorzicht naar het achterliggende landschap. Dit doorzicht zou, bij een doortrekking van de lintbebouwing tussen De Dijk 13 en 23 verloren gaan. Juist het behoud van dit doorzicht, dat slechts op enkele locaties in de lintbebouwing aanwezig is, hebben wij zeer waardevol gevonden. De waarde van de doorzichten wordt bovendien ook vastgelegd in de Stedenbouwkundige Structuurvisie waar deze als 'Panorama' is aangeduid, bij de aangeduide 'Verdichtingslocatie' tussen De Dijk 13 en 23.
21. [reclamant a] geeft overigens aan dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te bezien of de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden zich verhouden met een goede ruimtelijke ordening. De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit is door de Rhenense gemeenteraad op 16 december 2008 gedelegeerd aan het college. Het college is daarom bij voorliggende projectbesluit bevoegd zich een oordeel te vormen over de goede ruimtelijke ordening.

b. Geen efficiënt en intensief gebruik van ruimte

22. Wij onderschrijven het standpunt van [reclamant a] niet dat de bouwmogelijkheden langs De Dijk buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden. Ten eerste is de rode contour tussen De Dijk 13 en 23 door Gedeputeerde Staten verlegd, waardoor de locatie geheel binnen stedelijk gebied is komen te liggen. Hoewel de gemeenteraad hiertoe een verzoek heeft gedaan bij Gedeputeerde Staten, hebben Gedeputeerde Staten een zelfstandige afweging gemaakt over de toewijsbaarheid van ons verzoek.
23. Ten tweede was, ook zonder aanpassing van de rode contour, over het gehele agrarische perceel tussen De Dijk 13 en 23 reeds een rode contour aanwezig. Deze rode contour voorzag reeds in een stedelijk gebied met een diepte van ca. 40m tot 52m aan de noordzijde van De Dijk. De nieuwbouwplannen vallen hiermee grotendeels binnen het oorspronkelijke stedelijke gebied langs De Dijk. Slechts in beperkte mate (ca. 6 tot 21m) is de rode contour na het besluit van Gedeputeerde Staten verder van De Dijk komen te liggen.

24. Deze uitbreiding van het stedelijk gebied van ca. 6 tot 21m vinden wij ruimtelijk acceptabel, omdat er over een afstand van ca. 26m het oorspronkelijke stedelijke gebied buiten de rode contour is komen te liggen. De beperkte uitbreiding van het stedelijk gebied in combinatie met het creëren van een permanent doorzicht naar het achterliggende landschap vinden wij een wenselijk ontwikkeling.

c. Lintbebouwing moeilijk te begrenzen & Doorzicht achterliggende land

25. [reclamant a] maakt een opmerking over de zinsnede in hoofdstuk 5, 3^e alinea: “Er is niet gekozen voor de optie voor het simpelweg verder aanvullen van het lint, omdat dit moeilijk te begrenzen is.”. Wij onderschrijven het standpunt van dhr. Diepenveen dat het ‘moeilijk begrenzen’ niet nader wordt gemotiveerd. Wij zullen de zin daarom uit de ruimtelijke onderbouwing verwijderen.
26. De locatie tussen De Dijk 13 en 23 is in de Stedenbouwkundige Structuurvisie aangeduid als ‘Verdichtingslocatie’. Op pagina 39 van de Stedenbouwkundige Structuurvisie wordt hierover het volgende aangegeven:

Langs de bestaande linten is op enkele plaatsen nog aanvullende bebouwing mogelijk zonder dat hierdoor het zicht op het landschap – het Binnenveld – wordt aangetast. Daarnaast komen door verplaatsing van bedrijvigheid enkele locaties vrij. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden op locaties langs de Achterbergsestraatweg, de Cuneraweg, de Hogesteeg en De Dijk, mits de karakteristieke doorkijkjes gewaarborgd zijn. Deze kleine locaties in Achterberg oost zijn geschikt voor kleine complexen woningen, bijvoorbeeld voor starters. Het biedt de mogelijkheid om enkele verrommelde bedrijfslocaties in de kern te verfraaien door omvorming naar woonbebouwing. (...)

De andere linten zijn de Hogesteeg, de Cuneraweg en De Dijk. Met kleinschalige invullingen, speelse rooilijnen en korte rijbebouwing kunnen deze linten op subtiële wijze ingevuld worden.

In alle gevallen wordt het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd, zodanig dat voldoende tuinruimte overblijft en het groene straatbeeld overheerst.

27. Naast de aanduiding als ‘Verdichtingslocatie’ is de locatie tussen De Dijk 13 en 23 op de verbeelding van de Stedenbouwkundige Structuurvisie aangeduid met twee ‘Panorama’s’. Deze panorama’s beogen het doorzicht te behouden naar het achterliggende landschap.
28. Wij hebben ernaar gestreefd dat de locatie zowel de mogelijkheid biedt tot verdichting als het behoud van het aanwezige panorama. Het enkel realiseren van lintbebouwing zou ons inziens tot gevolg hebben dat het bestaande panorama verloren zou gaan. Wij onderschrijven het standpunt van [reclamant a] daarom niet dat met een voortzetting van de bestaande historische lintbebouwing, een nog beter doorzicht naar het achterliggende land wordt gerealiseerd. Wij hebben met de ontwikkeling van deze locatie willen aansluiten bij de intentie van de Stedenbouwkundige Structuurvisie.

d. Geen goede ruimtelijke ordening & Gebruik doelredeneringen

29. Wij onderschrijven het standpunt van [reclamant a] niet dat wij middels diverse doelredeneringen getracht hebben het plan te legitimeren. Al in onze beslissing op het principeverzoek d.d. 18 augustus 2009 hebben wij een zelfstandige afweging gemaakt van de wenselijkheid van realisatie van het plan. Omdat wij het wenselijk vinden medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan, heeft de gemeenteraad aan Gedeputeerde Staten verzocht de rode contour ter plaatse aan te passen.
30. [reclamant a] geeft aan dat betrokkenen in beginsel niet gelukkig zijn met het voornemen woningbouw op de locatie tussen De Dijk 13 en 23 toe te staan. Wij erkennen dat het uitzicht met name voor de woningen De Dijk 13, 14, 16, 18, 18a, 20, 22, 22a, 23, 24 en 24a aanzienlijk zal veranderen. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 1997 voorzagt in een bestemming Agrarisch gebied. Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen niet toegestaan.

31. Omdat de locatie in het Streekplan 2005 – 2015 en in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is gelegen binnen het stedelijk gebied van Achterberg, was enige verdichting aan de noordzijde van De Dijk ons inziens te verwachten.
32. Met de landbeschrijving in hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing geven wij een uitgebreide beschrijving van onze visie op het gebied. Bovendien geven wij aan welke stedenbouwkundige kaders wij voor het plan hebben gehanteerd. Gelet op de planbeschrijving en de in hoofdstuk 4 genoemde omgevingsaspecten, zijn wij van mening dat er weldegelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de realisatie van voorliggend bouwplan.

Conclusie

33. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant a], namens [betrokkene i], [betrokkene ii], [betrokkene iii], [betrokkene iv], [betrokkene v], [betrokkene vi], [betrokkene vii] en [betrokkene viii]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegrond te verklaren voor het onderdeel ‘Lintbebouwing moeilijk te begrenzen’;
 - c. Ongegrond te verklaren voor de overige onderdelen.
34. Wij stellen voor het projectbesluit, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant a] te wijzigen voor:
 - a. Hoofdstuk 5, 3^e alinea door het verwijderen van de zin: “Er is niet gekozen voor de optie voor het simpelweg verder aanvullen van het lint, omdat dit moeilijk te begrenzen is.”

ALGEHELE CONCLUSIE

35. Voor wat betreft de ontvankelijkheid verzoeken wij u de zienswijze van:
- a. [reclamant a] ontvankelijk te verklaren;
36. Voor wat betreft de gegrondheid verzoeken wij u de zienswijze van:
- a. [reclamant a] gegrond te verklaren voor het onderdeel 'Lintbebouwing moeilijk te begrenzen' en ongegrond te verklaren voor de overige onderdelen.
37. Voor wat betreft de het te nemen projectbesluit verzoeken wij u:
- a. Het projectbesluit gewijzigd te nemen en daarbij de volgende wijziging door te voeren:
 - i. Hoofdstuk 5, 3^e alinea het verwijderen van de zin: "Er is niet gekozen voor de optie voor het simpelweg verder aanvullen van het lint, omdat dit moeilijk te begrenzen is."



VOORSTEL COLLEGE B&W



Wat kan ik voor u betekenen?

| | | | | |
|-------------|------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Nummer: | Datum: | Behandelend ambtenaar: | Telefoonnummer: | Team: |
| bis2012/688 | 30 november 2012 | Bart Brandenburg-Stroo | 0317 681 668 | Economie en Ruimte |

| | |
|-----------|--|
| Onderwerp | Projectbesluit De Dijk tussen 13 en 23 in Achterberg |
| Voorstel | <p>1. In te stemmen met de algehele conclusie uit de Commentaarnota zienswijze ontwerp-projectbesluit De Dijk naast 13, Rhenen en daarmee:</p> <p>a. Dhr. Diepeveen ontvankelijk te verklaren;</p> <p>b. Dhr. Diepeveen gegrond te verklaren voor het onderdeel 'Lintbebouwing moeilijk te begrenzen' en ongegrond te verklaren voor de overige onderdelen;</p> <p>c. Het projectbesluit gewijzigd te nemen en daarbij de volgende wijziging door te voeren:</p> <p>i. Hoofdstuk 5, 3^e alinea het verwijderen van de zin: "Er is niet gekozen voor de optie voor het simpelweg aanvullen van het lint, omdat dit moeilijk te begrenzen is."</p> |

| | | | | | |
|-----|-------------|------|----------|--------------|---------------------|
| RTG | Thema-avond | Raad | Openbaar | Leesmap raad | Begroting wijziging |
| N | N | N | J | J | N |

| | |
|---------|------------|
| Manager | Secretaris |
| | |



| Portefeuillehouder | acc. | bespr. | Portefeuillehouder | acc. | bespr. |
|--|-------------|-------------|---|------|--------|
| <input type="checkbox"/> J.H.A. van Oostrum | | | <input type="checkbox"/> P. van Leeuwen | | |
| <input type="checkbox"/> F.M. Bongers | | | <input checked="" type="checkbox"/> H. van den Berg | | |

Besluit burgemeester en wethouders

11 DEC. 2012

Conform advies bestota

Burgemeester Van Oostrum heeft niet deel-
genomen aan de besluitvorming.

Toelichting bij het voorstel aan burgemeester en wethouders:

- **Onderwerp**

Projectbesluit De Dijk tussen 13 en 23 in Achterberg

- **Voorstel**

1. In te stemmen met de algehele conclusie uit de Commentaarnota zienswijze ontwerpprojectbesluit De Dijk naast 13, Rhenen en daarmee:
 - a. Dhr. Diepeveen ontvankelijk te verklaren;
 - b. Dhr. Diepeveen gegrond te verklaren voor het onderdeel 'Lintbebouwing moeilijk te begrenzen' en ongegrond te verklaren voor de overige onderdelen;
 - c. Het projectbesluit gewijzigd te nemen en daarbij de volgende wijziging door te voeren:
 - i. Hoofdstuk 5, 3^e alinea het verwijderen van de zin: "Er is niet gekozen voor de optie voor het simpelweg aanvullen van het lint, omdat dit moeilijk te begrenzen is."

- **Inleiding**

Op 11 januari 2011 heeft u besloten het voorontwerpprojectbesluit De Dijk naast 13 aan te bieden aan de wettelijke vooroverlegoverlegpartners (bijlage I). Indien geen vooroverlegreacties werden ingediend of vooroverlegreacties werden ingediend die geen aanleiding gaven tot het wijzigen van het plan, kon het ontwerpprojectbesluit ter inzage worden gelegd.

Op 9 augustus 2011 heeft u besloten om de raad te vragen de rode contour op het perceel De Dijk naast 13 te verleggen en de daarvoor bestemde procedure op te starten (bijlage II). Op 20 september 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verzoek aan Gedeputeerde Staten om de rode contour op het De Dijk naast 13 te verleggen (bijlage III).

Op 8 maart 2012 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht besloten om de rode contour van de kern Achterberg aan te passen op de locatie tussen De Dijk 13 en 23 (bijlage IV). Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten is beroep ingesteld. Op 4 september 2012 heeft de rechtbank Utrecht zich onbevoegd verklaard om over het ingediende beroep te beslissen (bijlage V).

Het ontwerpprojectbesluit De Dijk tussen 13 en 23 heeft van donderdag 4 oktober 2012 tot en met woensdag 14 november 2012 ter inzage gelegen (bijlage VI). Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpprojectbesluit indienen. Tegen het ontwerpprojectbesluit is één zienswijze, namens 8 omwonenden, ingediend (bijlage VII).

- **Beoogd effect**

Het projectbesluit De Dijk tussen 13 en 23 in Achterberg te nemen.

- **Argumenten**

- 1.1 *Op de ingediende zienswijze wordt ingegaan in de Commentaarnota zienswijze ontwerpprojectbesluit De Dijk naast 13, Rhenen*

In de bijgevoegde Commentaarnota zienswijze ontwerpprojectbesluit De Dijk naast 13, Rhenen (bijlage VIII) wordt ingegaan op de ingediende zienswijze. De Commentaarnota gaat in op zowel de ontvankelijkheid als de gegrondheid van de zienswijze.

- 1.2 *Door in te stemmen met de Algehele conclusie in de Commentaarnota, kan het gewijzigde projectbesluit worden genomen.*

De ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit wordt tekstueel gewijzigd (zie alinea's 25, 34 en 37 in de Commentaarnota). De ingediende zienswijze, de Commentaarnota en de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing zullen worden verwerkt in het definitieve projectbesluit De Dijk tussen 13 en 23, Rhenen.

- **Kanttelingen**

Niet van toepassing.

- **Externe afstemming**

Over dit voorstel heeft geen externe afstemming plaatsgevonden.

- **Interne afstemming**

Over dit voorstel heeft interne afstemming plaatsgevonden met Marriëlle Cornelisse, cluster Ruimtelijke ordening. Resultaat hiervan is instemming met voorliggend voorstel.

- **Kosten, baten, dekking**

Dit voorstel heeft geen consequenties voor kosten, baten en dekking.

- **Communicatie na besluitvorming**

Nadat u uw besluit heeft genomen, zal het definitieve projectbesluit ter inzage worden gelegd. Aan de indiener van de zienswijze en de betrokkenen wordt uw reactie op de zienswijze toegestuurd. Verder wordt aan de indiener van de zienswijze en de betrokkenen de informatie toegestuurd, zoals genoemd onder het kopje 'Vervolgplanning'.

- **Vervolgplanning**

Tegen uw besluit kan niet direct beroep worden ingesteld.

Het projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op grond van artikel 1.5a, lid 1, sub b en artikel 1.5a, lid 2 Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Iwabo) aangemerkt als een omgevingsvergunning, eerste fase (ex artikel 2.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) voor de activiteit 'strijd met regels ruimtelijke ordening' (ex artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Artikel 1.5a, lid 3 Iwabo bepaalt dat voor een toekomstige omgevingsvergunningaanvraag tweede fase voor de activiteit 'bouwen' voor voorliggend project geldt dat deze zal worden voorbereid met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Artikel 1.5a, lid 4 Iwabo bepaalt vervolgens dat de eerste fase omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijd met regels ruimtelijke ordening' en de tweede fase omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' voor de mogelijkheid van beroep als één besluit worden aangemerkt.

De mogelijkheid van beroep tegen zowel het projectbesluit als tegen de activiteit 'bouwen' staat daarom pas open nadat een omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteit 'bouwen' als ontwerp ter inzage heeft gelegen.

- **Bijlagen**

I Collegebesluit Projectbesluit De Dijk naast 13 in Rhenen, d.d. 11 januari 2011 (bis10/767);

II Collegebesluit Verleggen rode contouren op het perceel De Dijk naast 13, d.d. 9 augustus 2011 (bis11/349);

III Raadsbesluit Verleggen rode contouren bij De Dijk naast 13, d.d. 21 september 2011 (bis11/455);

IV Gedeputeerde Staten van Utrecht Ontheffing PRV rode contour Achterberg, d.d. 8 maart 2012 (alg12/1567);

V Rechtbank Utrecht, Uitspraak beroep tegen besluit GS van Utrecht, d.d. 4 september 2012 (alg12/5696);

VI Ontwerpprojectbesluit De Dijk naast 13;

VII Zienswijze Diepeveen, namens Van Randerdaad, Raats-De Jong, Bos, Blaak, Budding, Van de Scheur, Kodde en Van Wijk, d.d. 12 november 2012 (alg12/7076);

VIII Commentaarnota zienswijze ontwerpprojectbesluit De Dijk naast 13, Rhenen, d.d. 26 november 2012 (alg12/7151).