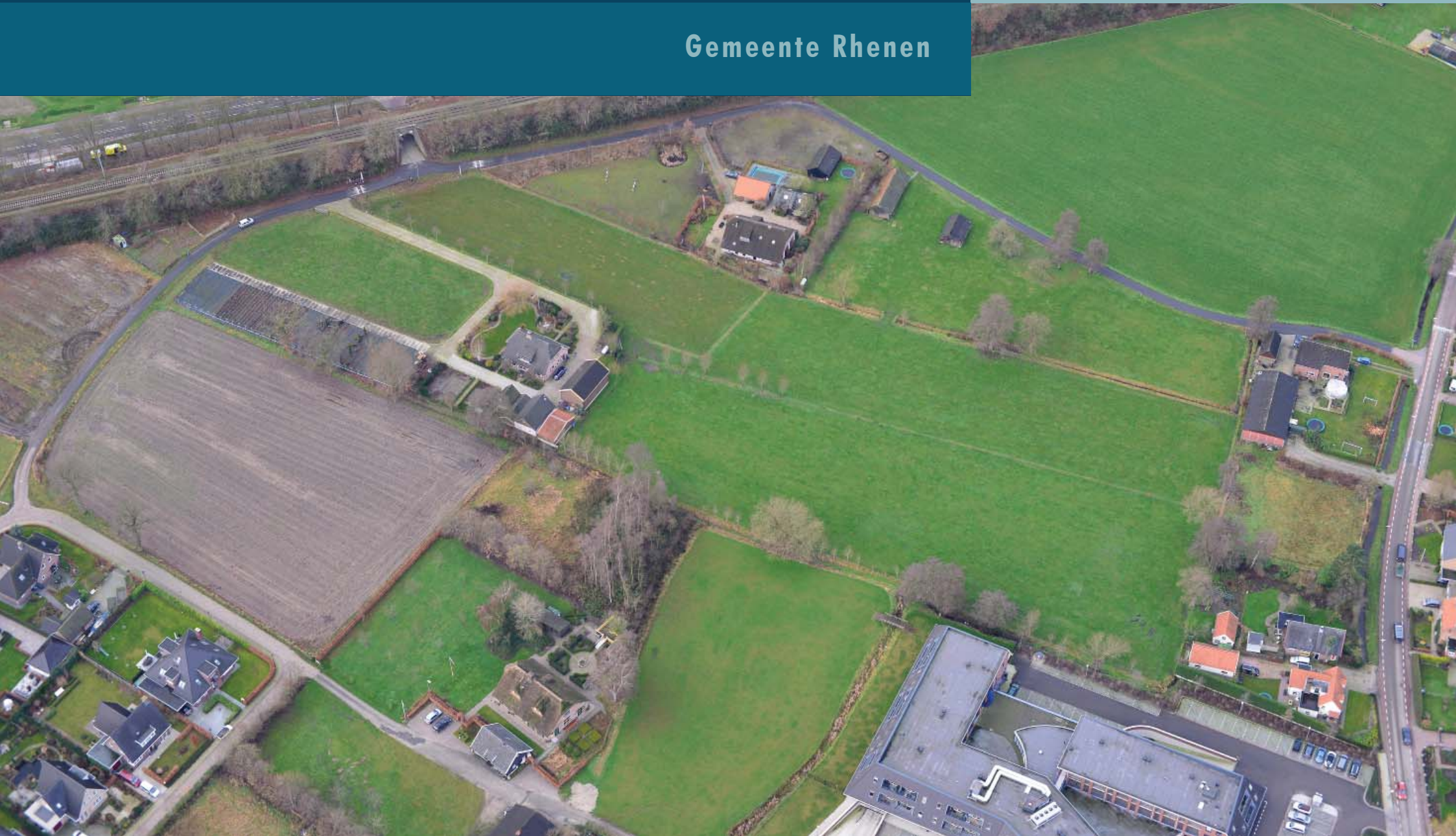


De Achterbergse Erven

Structuurvisie

Gemeente Rhenen





PROJECT

Structuurvisie De Achterbergse Erven

Gemeente Rhenen

46.20.02

OPDRACHTGEVER

Gemeente Rhenen

Postbus 201, 3910 AE RHENEN

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Guido Yntema

T (026) 35 23 125

E arnhem@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

Definitief 30-10-2014

Inhoud

Inleiding	5
Het Plangebied	7
Beleidskader	11
Thema: Historie	15
Thema: Water	19
Thema: Natuur en Landschap	21
Thema: Verkeer	25
Thema: Milieu	27
Bouwstenen	29
Uitwerking Raamwerk (wegen, groen, water)	31
Invulling binnen het raamwerk	33
Structuurvisie De Achterbergse Erven	39



1 Inleiding

Opgave

De ontwikkeling van de woonwijk Achterberg-West en het MFC Nieuw Schoneveld heeft het dorp Achterberg een grote impuls gegeven. Vrij snel na de realisering van het MFC ontstonden in de dorpsgemeenschap initiatieven voor een vervolg in de vorm van een zorgvoorziening in het aangrenzende gebied tussen de dorpsrand en de Bovenweg. Dit leidde in 2008 tot een ruimtelijke verkenning als eerste stap richting de ontwikkeling van Achterberg-West II.

Uit de ruimtelijke verkenning bleek dat er mogelijkheden zijn voor een zorggerelateerde ontwikkeling in een bestaande boerderij en een nieuwe woonzorgvoorziening. Daarnaast kunnen er in dit gebied nieuwe woningen komen. Zo is ook vastgelegd in de stedenbouwkundige structuurvisie van de gemeente Rhenen. Aangezien het een uitbreiding betrof, is de provincie in een vroeg stadium bij de planontwikkeling betrokken. Hieruit is een positieve grondhouding voor het plan ontstaan waarbij de realisatie van

een woonzorgvoorziening als voorwaarde geldt voor de overige woningbouw.

Inmiddels is, mede door de woningmarktcrisis, gebleken dat een ontwikkeling van het plan in één geheel niet (meer) aan de orde is. Dat wil niet zeggen dat de ontwikkeling van het gebied daarmee van de baan is. De gemeente Rhenen gaat nu uit van een stapsgewijze, organische gebiedsontwikkeling waarbij het gebied met deelprojecten wordt ingevuld. Als gevolg hiervan en mede op basis van de ruimtelijke verkenning, heeft het college besloten een structuurvisie op te stellen die op hoofdlijnen richting geeft aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Op basis hiervan kunnen initiatieven in het gebied ontstaan, worden gefaciliteerd en concrete projecten worden uitgewerkt.

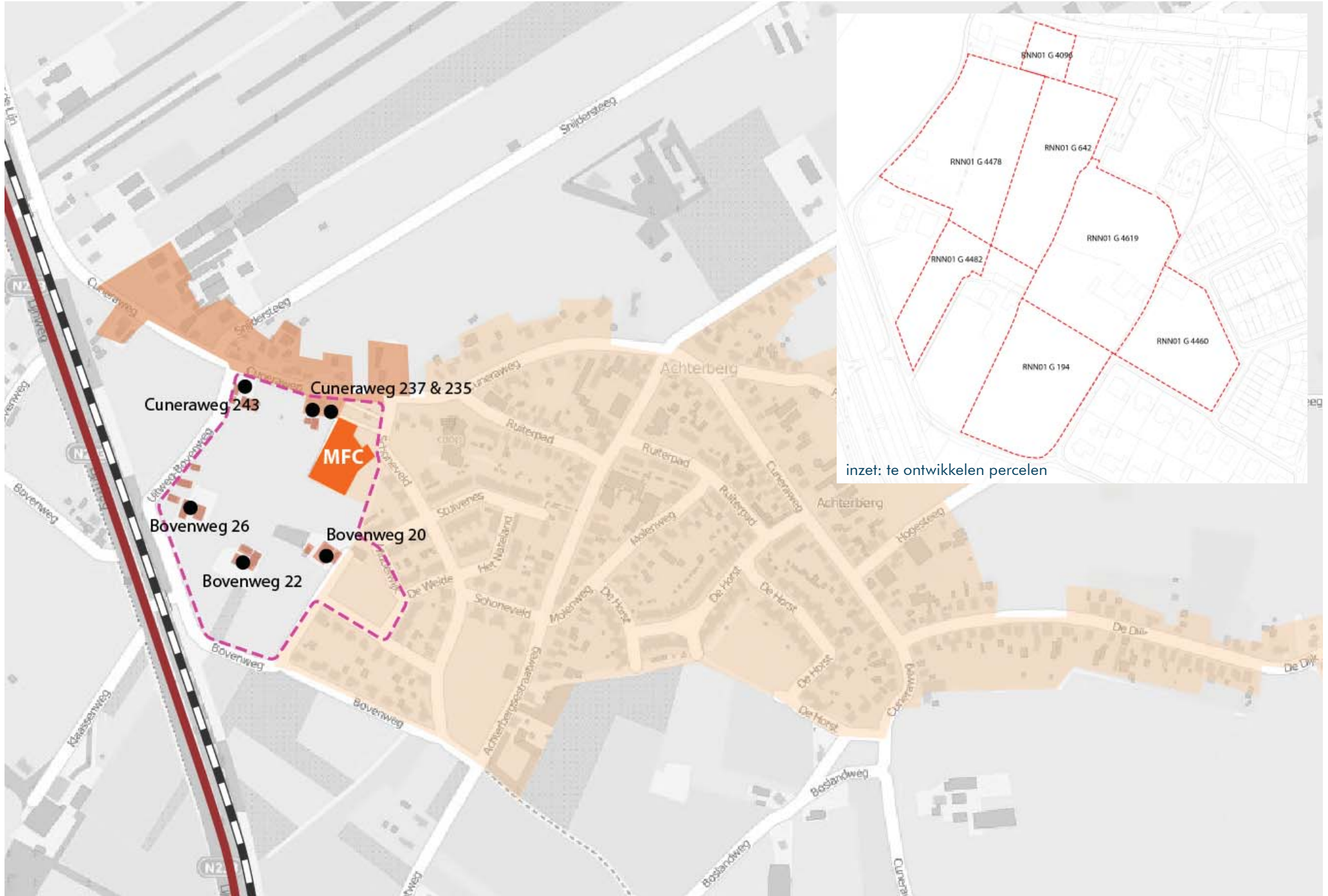
De structuurvisie gaat vergezeld van een toelichting waarin naast de ruimtelijke opzet ook in hoofdlijnen inzicht wordt gegeven in de relevante omgevings- en milieuaspecten. Dit is gedaan aan de hand van beschikbare informatie met als doel inzicht te krijgen in de uitvoer-

baarheid van de visie. In de uitwerking van de afzonderlijke projecten zal zonodig nader onderzoek plaatsvinden. Hiervoor worden in de visie uitgangspunten en aanbevelingen geformuleerd.

Inhoud

Binnen een inleidend en afsluitend deel, bouwt de structuurvisie zich in een aantal stappen op. Allereerst komt een aantal thema's aan bod. Deze hoofdstukken brengen voor een aantal aspecten de bestaande situatie, de hoofdlijnen van het vigerend beleid, eventueel verricht onderzoek en de aandachtspunten in beeld.

Daarna volgt het stedenbouwkundige deel met een uitwerking van de 'bouwstenen' voor de structuurvisie. De beschrijving daarvan vindt plaats in een aantal plandelen met ruimtelijke en functionele uitgangspunten. Uiteindelijk komen de plandelen bij elkaar in de Structuurvisie De Achterbergse Erven. Deze gaat tenslotte vergezeld van een uitvoeringsparagraaf met daarin een handreiking voor iedereen die aan de slag wil met de uitwerking van de visie.



2. HET PLANGEBIED

Context

Het plangebied bevindt zich aan de westkant van Achterberg tussen de Cuneraweg en de spoorlijn Rhenen-Utrecht. In noordelijke richting raakt de Cuneraweg uiteindelijk de spoorlijn, aan de zuidzijde is het dorp met de uitbreiding Achterberg-West de spoorlijn inmiddels ook dicht genaderd. Alhoewel het plangebied nu voornamelijk agrarisch gebruikt wordt, met weilanden, ontbreekt contact met de omliggende agrarische gebieden. Deze bevinden zich voornamelijk in noordelijke richting in de Gelderse Vallei. De Cuneraweg met de lintbebouwing ligt hier echter tussen. Het contact met de Utrechtse Heuvelrug is eveneens beperkt door de aanwezige spoordijk. Deze vormt een barrière, zowel visueel als ruimtelijk, richting de heuvelrug.

Het aangrenzende woongebied Achterberg West is een projectmatig gerealiseerde woonwijk van ongeveer 10 jaar oud. Er is een duidelijk verwantschap in architectuur, behalve

richting de Bovenweg waar vrije kavels zijn ontwikkeld. Hier is iets meer variatie. Dit laatste geldt zeker voor de Cuneraweg waarlangs lintbebouwing is gesitueerd. Hier staan voornamelijk woningen, maar wel uit verschillende tijdsperiodes en met verschillende vormgeving. Een van de laatste toevoegingen aan deze weg en grenzend aan het plangebied is het MFC Nieuw Schoneveld. Dit complex bestaat uit voorzieningen op de begane grond (o.a. supermarkt en zorg) en wonen daarboven. Het gebouw en de buitenruimte is door de schaalgrootte en vormgeving een afwijkend element in de kleinschalige lintbebouwing.

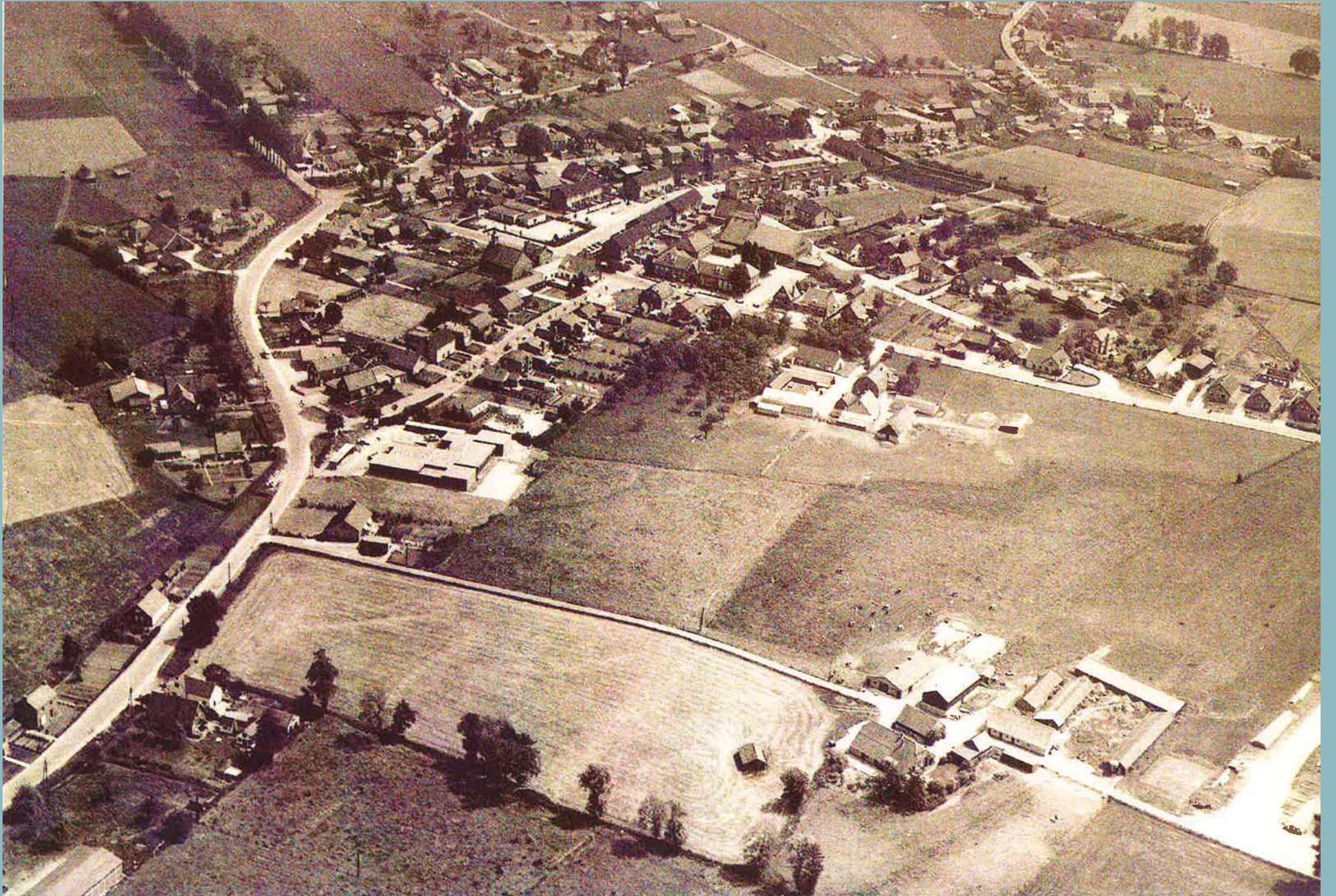
In het algemeen is sprake van een enigszins versnipperde dorpsrandzone door verschillend grondgebruik, meerdere eigenaren en verspreide bebouwing. Dit en door de situering tussen spoorlijn, Cuneraweg en Bovenweg heeft het gebied steeds meer het karakter van een 'restgebied'.

Locatiekenmerken

De grootte van het visiegebied bedraagt circa 6,5 ha. Hierin ligt een aantal bestaande kavels die ingepast zullen worden in de ontwikkeling:

- Bovenweg 20: voormalige boerderij met woonbestemming.
- Bovenweg 22: voormalige boerderij met woonbestemming en boomkwekerij.
- Bovenweg 26: voormalige boerderij met woonbestemming.
- Cuneraweg 243: kleinschalig bedrijf met bedrijfswoning.
- Cuneraweg 237: woonbestemming.
- Cuneraweg 235: woonbestemming.
- Cuneraweg MFC Nieuw Schoneveld: gemengde bestemming, onder andere voor maatschappelijke doeleinden, detailhandel en wonen.

De kavels die in aanmerking komen voor ontwikkeling zijn hiernaast weergegeven en betreffen de nummers: 194, 642, 4096 4460, 4619, 4478 en 4482.



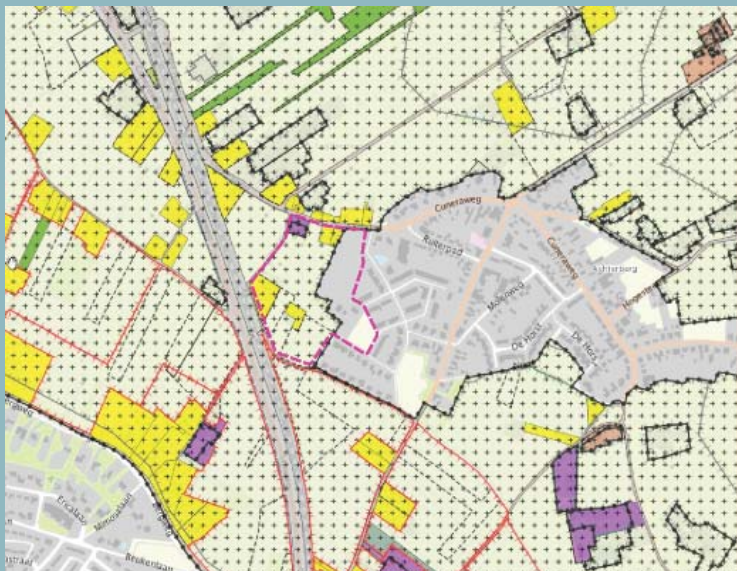
De woonboerderijen refereren duidelijk naar de agrarische oorsprong van het gebied. Opvallend hierbij, en anders dan bij de lintbebouwing, is de zelfstandige ligging op afstand van de weg. Met name de voormalige boerderij Bovenweg 20 ligt vrij in het landschap, mede door een opgenomen groengebied in Achterberg-West. Dit geeft deze boerderij een markante positie. Het MFC valt ook op, zij het dat dit vooral komt door de gebouwgrootte. De overige bebouwing springt weliswaar minder in het oog, maar past door een traditionele uitstraling prima bij het landelijke karakter van Achterberg.



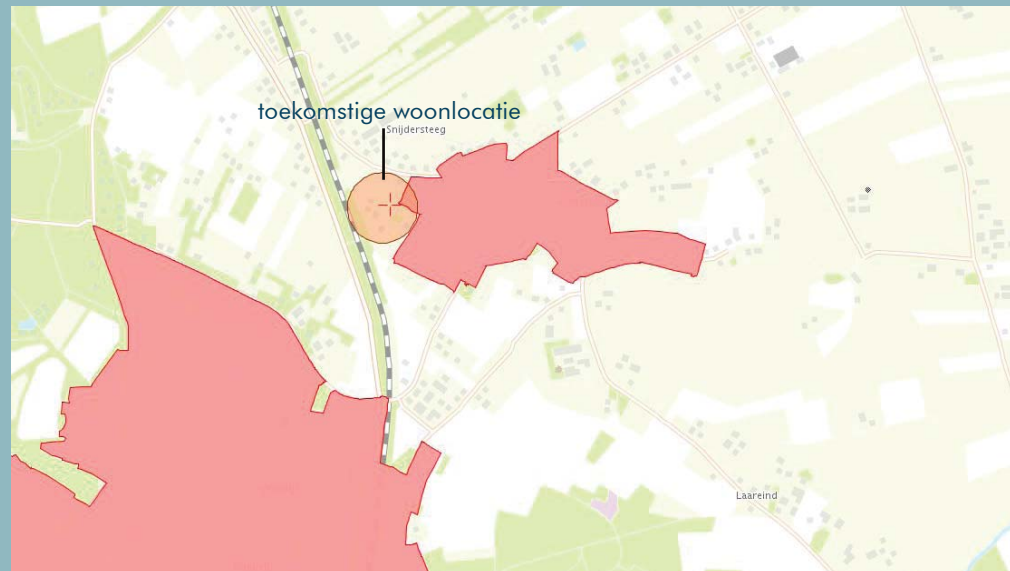
De gronden buiten deze kavels bestaan nagenoeg geheel uit weilanden met enkele solitaire bomen. Alleen tussen de Bovenweg 22 en 26 ligt een strook grond met een boomkwekerij.

De begrenzing van het plangebied bestaat aan de zuid- en westzijde uit de Bovenweg. Ter hoogte van de hiervoor genoemde grond met kwekerij bevindt zich een tunneltje (1e poort) in de spoordijk die aansluit op de Lijnweg (N233). Aan de noordzijde vormt de Cuneraweg de planbegrenzing. Aan de oostzijde grenzen meer dan één weg, of delen daarvan, aan het plangebied. Dit zijn de Bovenweg, De Veldse Eng en Schooneveld.

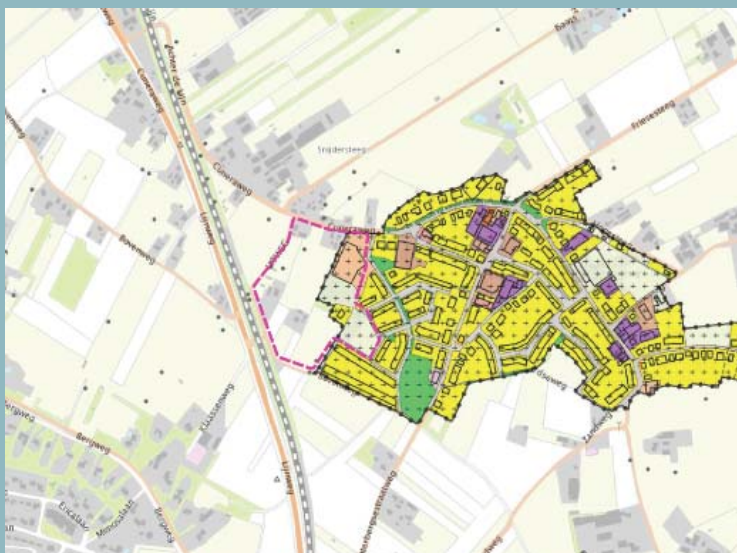




Uitsnede bestemmingsplan Rhenen Buitengebied



Uitsnede uit Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 - wonen & werken



Uitsnede bestemmingsplan Kern Achterberg



Uitsnede Structuurvisie Gemeente Rhenen

Beleidskader

Provinciale verordening (PRV)

Het plangebied ligt buiten de rode contour zoals vastgelegd in de PRV, vastgesteld op 4 februari 2013 door de Provincie Utrecht. In de PRV is de locatie echter aangewezen als 'toekomstige woonlocatie'. De provincie voorziet een uitbreiding aan de westzijde van Achterberg. Hierbij gaat het om een combinatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening met daaraan gekoppelde woningbouw, waarbij de woningbouw als kostendrager dient. In totaal gaat het om maximaal 75 woningen. Een van de voorwaarden is dat de woningbouw bijdraagt aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone, uit te werken in een integrale ruimtelijke onderbouwing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder richt zich op een zorgvuldige afweging en besluitvorming op nieuwe stedelijke ontwikke-

lingen en is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke in hoofdlijnen als volgt zijn te beschrijven. Allereerst dient aangetoond te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Indien dit het geval is, zal eerst naar de ontwikkelingsmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden gekeken. Mocht dit niet mogelijk zijn, komen pas andere locaties in beeld. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar de handreiking van het ministerie verwezen.

Voorliggende ontwikkeling is beleidsmatig reeds verankerd in provinciaal en gemeentelijk beleid. De structuurvisie haakt daar, mede vanuit een actuele vraag in het gebied naar een woonzorgvoorziening, verder op in. Alvorens de verdere uitwerking van de visie planologisch mogelijk wordt gemaakt zal iedere ontwikkeling moeten aantonen dat deze voldoet aan de

ladder voor duurzame verstedelijking. Dit gebeurt in een bestemmingsplan dan wel bij de uitgebreide omgevingsvergunning.

Vigerend bestemmingsplan

Binnen het structuurvisiegebied zijn twee bestemmingsplannen van kracht. In het westelijk deel geldt het bestemmingsplan Rhenen Buitengebied en ter hoogte van de dorpsrand het bestemmingsplan Kern Achterberg 2012. De grens tussen deze plannen bevindt zich op de rode contour zoals opgenomen in de provinciale verordening.

In het gedeelte buitengebied geldt voornamelijk de bestemming 'Agrarisch', welke gelegen is op de weilanden rondom de bebouwing. Deze voormalige agrarische bebouwing is grotendeels bestemd voor 'Wonen', met uitzondering van Cuneraweg 243 waarvoor de bestemming 'Bedrijf' geldt. Over al deze bestemmingen ligt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'



met een hoge verwachtingswaarde. Verder geldt nog de bestemming 'Water' voor de watergang langs de Cuneraweg.

In de dorpsrand geldt voor het MFC de bestemming 'Gemengd' en voor de voormalige boerderij Bovenweg 20 geldt nu nog de bestemming 'Wonen'. In november 2014 zal de bestemming hiervan 'Maatschappelijk' zijn ten behoeve van zorg (dagopvang psychogeriatric). Voor de weilanden hier omheen geldt 'Agrarisch'. In oostelijke richting ligt overwegend de bestemming 'Wonen' binnen de bebouwde kom van Achterberg. Ook hier is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van kracht.

Stedenbouwkundige structuurvisie

In de Stedenbouwkundige Structuurvisie (2009) van de gemeente Rhenen is Achterberg-West II aangeduid als 'locatie wonen en voorzieningen'. Over de locatie staat onder meer vermeld dat de realisering en verschijningsvorm van het MFC aanleiding is om rondom een combinatie van functies voor te stellen waardoor een concentratie ontstaat van maatschappelijke voorzieningen. De hoogte van de bebouwing zal

een geleidelijke overgang vormen richting de landelijke omgeving.

In dit gebied is een zorgboerderij met dagopvang mogelijk, in combinatie met een recreatieve functie zoals een theetuin. Daarnaast is aanvullende compacte bebouwing voor verschillende doelgroepen als starters en ouderen wenselijk. Een gebiedsvisie zal voor dit projectgebied worden opgesteld zodat de omvang van het deel dat buiten de rode contour valt nauwkeurig in beeld komt.

Woonvisie

De gemeente Rhenen heeft in oktober 2013 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld. Deze visie gaat in op de nieuwe rol van de gemeente op de woningmarkt, waarbij de nadruk meer komt te liggen op de zelfredzaamheid van de maatschappij. In de visie worden verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, senioren en diverse inkomensgroepen) en specifieke thema's (zorg en welzijn, de bestaande sociale huurvoorraad, duurzaamheid en nieuwbouwproductie) onderscheiden en worden de acties beschreven, die de gemeente hiervoor gaat ontplooiën. De belangrijkste conclusie is dat

de bestaande overcapaciteit aan woningbouwplannen voor de gemeente geen aanleiding is om regie te voeren om overaanbod tegen te gaan. De gemeente zal de komende tijd met name een stimulerende rol op de woningmarkt op zich nemen. De nieuwbouwproductie is vooral een taak van de marktpartijen.

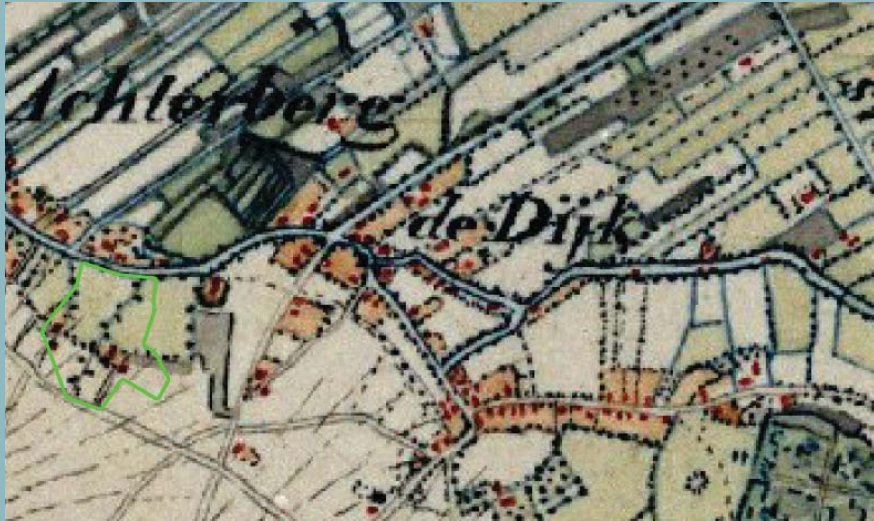
In de woonvisie is eveneens aandacht besteed aan de toenemende zorgvraag als gevolg van de vergrijzing. Het algemene uitgangspunt is zo lang mogelijk in de huidige woning wonen (dat geldt voor alle zorgvragers). Deze beweging wordt door het Ministerie van VWS aangejaagd door de financiële scheiding van wonen en zorg voor de 'lichte' zorgzwaartepakketten (ZZP's 1 tot en met 2 in 2013 en ZZP3 in 2014). Desondanks blijven voorzieningen voor de zwaardere pakketten nodig.

Voor Achterberg staat in de woonvisie vermeld dat hier nog geen intramuraal aanbod aanwezig is. De oudere inwoners zijn met een zwaardere zorgindicatie gedwongen om te verhuizen. Zij verhuizen veelal naar een intramurale instelling in Veenendaal. Eén van de uitgangspunten

in de woonvisie is dat de gemeente in Achterberg de ontwikkeling stimuleert van een intramurale woonvorm voor ouderen.

Conclusie

Alhoewel het structuurvisiegebied grotendeels buiten de provinciale rode contour valt, wordt zowel door provincie als gemeente een ontwikkeling van zorg en wonen voorzien. Dit vraagt om een nadere ruimtelijke onderbouwing waarvoor de structuurvisie de basis legt. De verdere uitwerking vindt plaats in bestemmingsplannen dan wel omgevingsvergunningen aangezien de huidige bestemmingen gebaseerd zijn op de bestaande situatie en niet voorzien in de gewenste ontwikkeling.



historische kaart (omstreeks 1850), nog voor de aanleg van de spoorlijn



historische kaart (omstreeks 1950)



historische kaart (omstreeks 1990)



kaart van huidige situatie

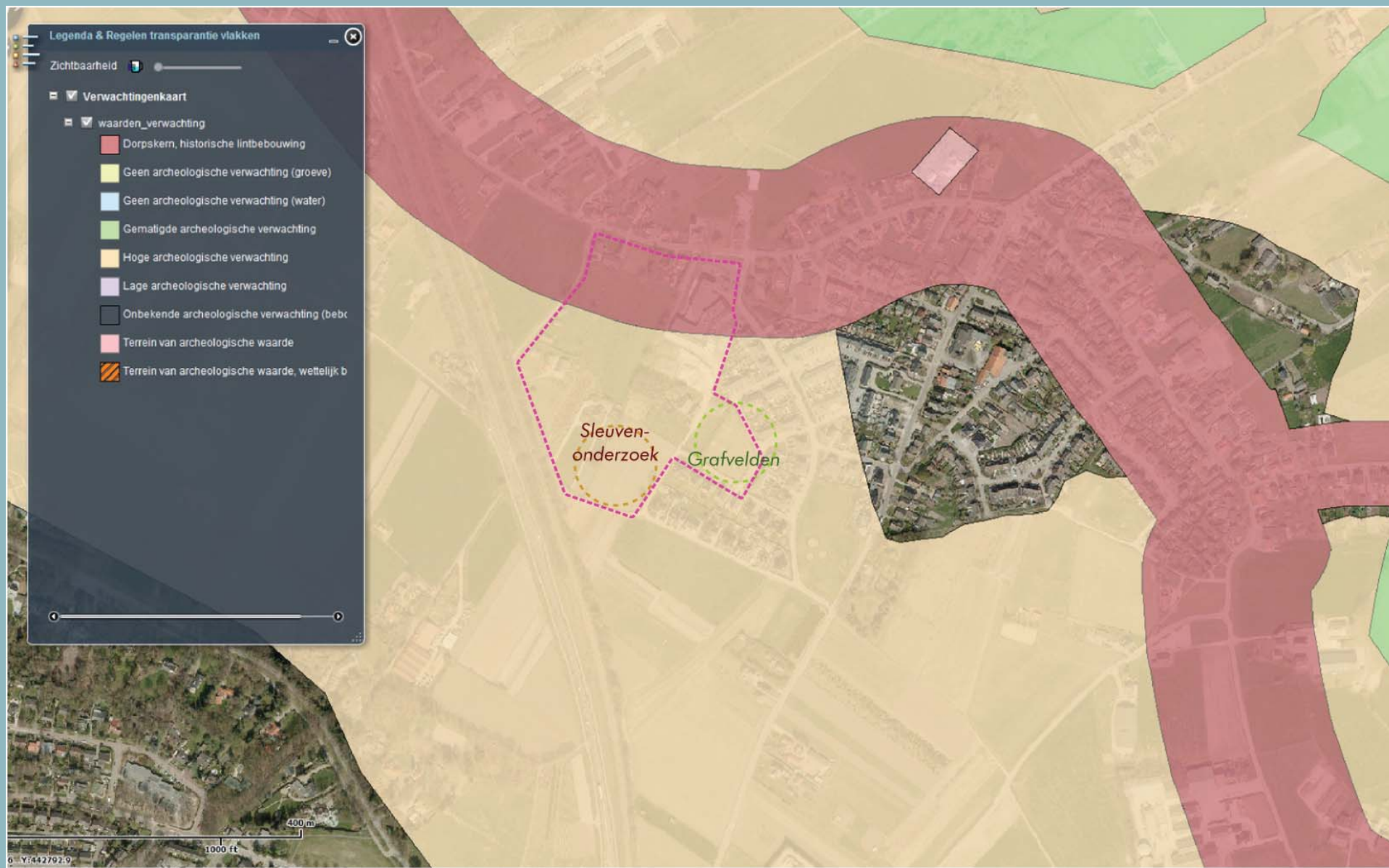
Thema: Historie

Situatie

ontstaansgeschiedenis

Achterberg is de kleinste van de drie kernen binnen de gemeente Rhenen en heeft een agrarische oorsprong. De hoofdstructuur van de kern bestaat uit de Cuneraweg, de Achterbergsestraatweg en De Dijk. Daar waar deze routes bij elkaar komen ligt een belangrijk knooppunt met het dorps huis en de kerk. Achterberg is een dorp met zeer gevarieerde lintbebouwing, zowel in functie als in bouwwijze en dichtheid. Hoewel woonbebouwing momenteel het meest voorkomt bevindt zich daartussen tevens andersoortige bebouwing zoals een bedrijf, winkel of school. De woningen zijn aanvankelijk gebouwd als vrijstaande huizen op ruime afstand van elkaar. Later heeft verdichting van het lint plaatsgevonden en tenslotte ging men over tot het bouwen van woningen achter en binnen de linten in korte rijen.

De laatste relatief grote uitbreiding op de lintbebouwing is de wijk Achterberg-West, direct grenzen aan het plangebied. Na afronding hiervan is aan de Cuneraweg nog een multifunctioneel centrum gebouwd (MFC). Westelijk hiervan zijn ontwikkelingen beperkt gebleven tot de transformatie van voormalige agrarische bedrijven aan de Bovenweg naar woonboerderijen. Soms in combinatie met een andere activiteit, zoals de kwekerij op nr. 22 en dagopvang voor zorg bij nr. 20. De weilanden refereren weliswaar nog aan de vroegere agrarische situatie, maar hebben deze functie grotendeels verloren. De oorspronkelijke landschappelijke onderlegger is nog wel aanwezig en goed herkenbaar. Dit geldt eveneens voor de doorbreking hiervan door de spoorlijn die in het begin van de twintigste eeuw is aangelegd.



Uitsnede Archeologische Verwachtingenkaart gemeente Rhenen

Archeologie

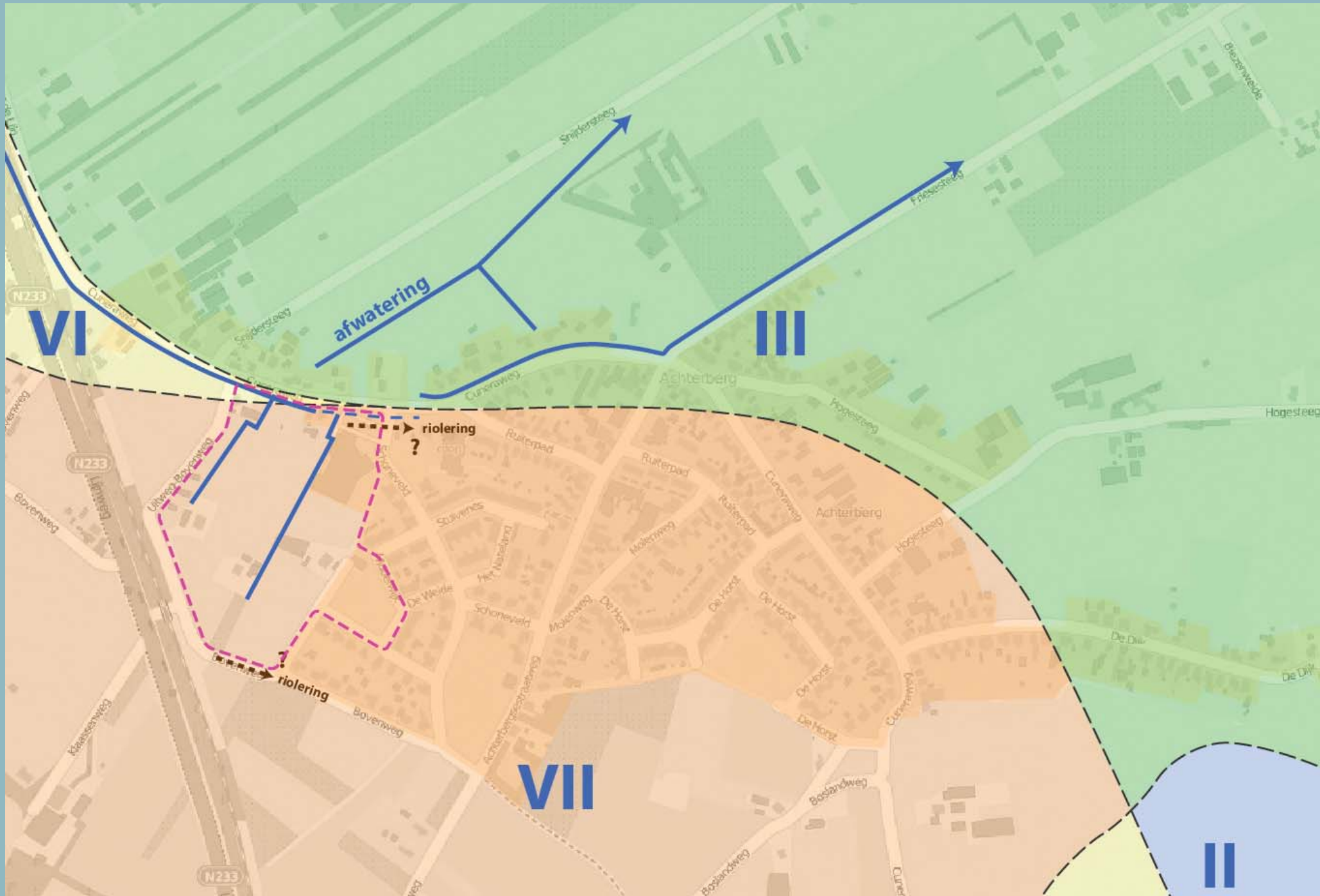
De gemeente Rhenen heeft een erfgoedverordening. Op basis van de daarin opgenomen archeologische verwachtingenkaart heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde. De lintbebouwing is daarbij afzonderlijk aangeduid vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Deze verwachtingswaarde is deels bevestigd door uitgevoerd onderzoek in en nabij het plangebied. In verband met de geplande ontwikkeling van een woonzorgvoorziening in Achterberg-west 2 is er een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd op twee locaties langs de Bovenweg te Achterberg-West. In zes proefsleuven zijn op beide locaties de resten van een nederzetting uit de ijzertijd blootgelegd. Eerder, bij de ontwikkeling van Achterberg West (1) circa 10 jaar geleden, is bij archeologisch onderzoek een complex van grafvelden aangetroffen, onder andere ten oosten van de boerderij Bovenweg 20. Mede hierom is dit gedeelte onbebouwd gebleven.

Zowel voor het reeds onderzochte deel ter hoogte van de beoogde woonzorgvoorziening als de rest van het plangebied is nader onderzoek nodig voordat het gebied vrij kan worden gegeven ten aanzien van archeologie. Tot die tijd blijven de dubbelbestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen van kracht.

Conclusie

Achterberg is van oudsher een agrarisch dorp met lintbebouwing. Gaandeweg zijn de op de linten aangrenzende agrarische gronden getransformeerd naar Wonen. Zo ook in Achterberg-West, waar naast wonen met het MFC ook het accent op voorzieningen is te komen liggen. Hierdoor en mede door de enigszins ingesloten ligging is in het resterend gedeelte Achterberg-West het agrarisch gebruik steeds verder teruggedrongen. Een nieuwe stap in de dorpsontwikkeling ligt daarom voor de hand. Hierbij biedt de nog grotendeels intact zijnde historische landschappelijke onderlegger een goed aanknopingspunt.

Gezien de vondsten in de omgeving en omdat de verwachting van archeologische vondsten hoog is in het gebied, dient hiervoor bij de verdere uitwerking van de visie in een bestemmingsplan of omgevingsvergunning nader onderzoek plaats te vinden.

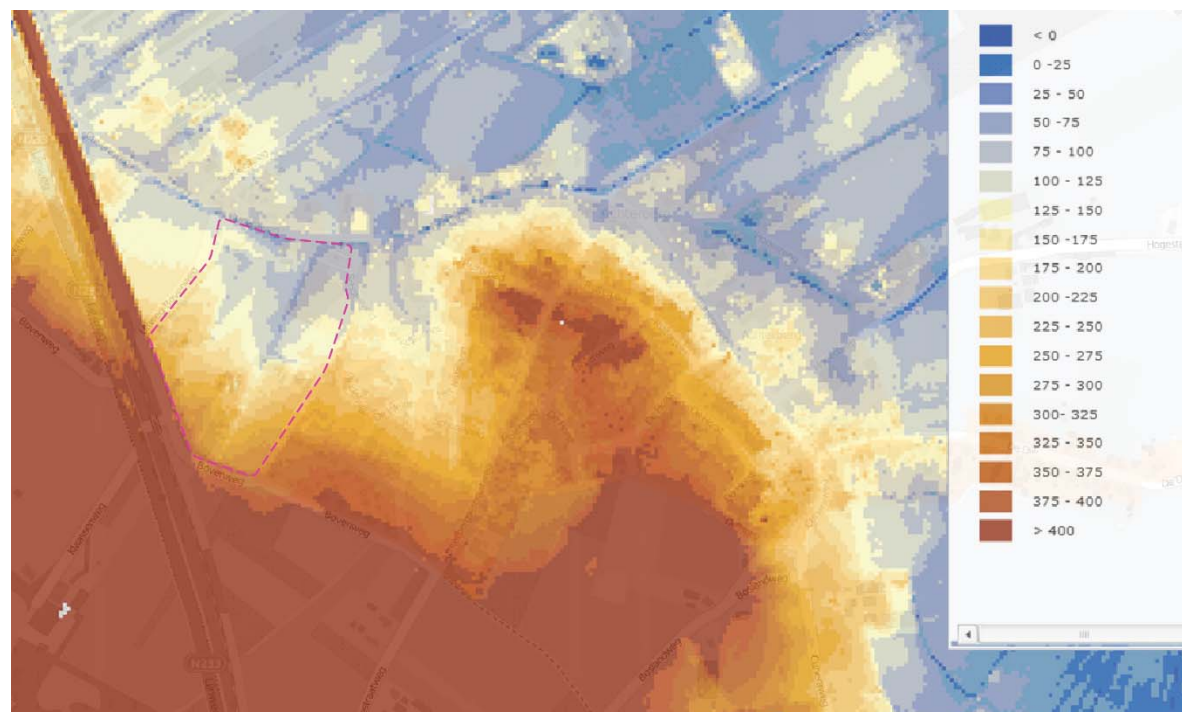


Thema: Water

Situatie

Achterberg-West bevindt zich op de overgang tussen de hoog gelegen Utrechtse Heuvelrug en het laag gelegen Binnenveld. Dit is ook zichtbaar in de indeling van grondwatertrappen, waarbij er ter hoogte van het plangebied op de Cuneraweg een omslagpunt ligt. Ten zuiden van deze weg liggen de gebieden met grondwatertrap VI en VII, noordelijk van de Cuneraweg begint grondwatertrap III die verder afloopt naar I. Achterberg-West behoort tot het gebied grondwatertrap VII, maar uit ervaringen bij de bouw van het MFC en blijkens waarnemingen in het veld lijkt de lagere grondwatertrap (III) van meer van toepassing. Zeker richting de Cuneraweg. Nader onderzoek zal hier duidelijkheid over moeten geven.

De huidige watervoorzieningen in het gebied bestaan uit enkele kleine greppels en slootjes, onder andere gelegen op een gedeelte van de kavelgrenzen ten zuiden van Cuneraweg 243 en 237. Een structurele watergang ligt langs de



zuidzijde van de Cuneraweg. Deze is, in tegenstelling tot de hiervoor genoemde sloten, ook bestemd voor water in het bestemmingsplan Buitengebied. Een andere groter waterelement ligt ten zuiden van het MFC. Dit betreft een infiltratievoorziening ten behoeve van het verharde oppervlak van het MFC. De inpassing van deze voorziening, al dan niet in aangepaste vorm, geldt als randvoorwaarde in de ontwikkeling van het plangebied.

Voor wat betreft de riolering zijn tot aan het MFC en de rand van Achterberg-West voorzieningen getroffen die berekend zijn op de dorpsbebouwing. Daarna is het systeem gedimensioneerd op een buitengebied situatie. Nader onderzoek zal moeten uit wijzen of het bestaande stelsel de nieuwe ontwikkelingen kan opvangen. Er zijn in ieder geval voorzieningen nodig in het plangebied zelf om de nieuwe bebouwing te kunnen aansluiten op de riolering.

Beleid

Het plangebied ligt in het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. In de verdere planvorming is daarom aandacht vereist voor het beschermen van de grondwaterkwaliteit bij functiewijzigingen. Dit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden. Concreet betekent dit een analyse van een toe- of afname van het risico voor de grondwaterkwaliteit bij functiewijzigingen en het zonodig opnemen van bestemmingen en regels ter bescherming.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) die later vervangen is door de Wro. De watertoets betekent dat water en riolering in een vroeg stadium worden meegenomen bij de te ontwikkelen gebieden. Het gemeentelijk beleid voor water en riolering bestaat uit het Waterplan van de gemeente Rhenen en het verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan (vGRP). Daarnaast zijn er deelplannen ontstaan voortkomend uit het Waterplan en het vGRP.

In het Waterplan zijn streefbeelden en uitgangspunten opgenomen die tezamen een visie vormen van de beoogde ontwikkeling van het water tot 2025. Het vGRP concretiseert deze streefbeelden in maatregelen en verantwoord welke middelen hiervoor nodig zijn. Voornaamste uitgangspunten in de beleidsplannen is het saneren van overstorten en het afkoppelen van hemelwater. Daarnaast is de trits vasthouden, bergen en het afvoeren van water van belang.

Het afkoppeldocument dat als deelplan voortvloeit uit het vGRP is een plan dat van toepassing is op Achterberg- West. Hierin worden de afkoppeltechnieken weergegeven alsook waar afkoppelen mogelijk is. Daarnaast is het verplicht afkoppelen van hemelwater opgenomen in het bouwbesluit.

Conclusie

Voorop staat dat voor elke ontwikkeling in het plangebied het afkoppelbeleid geldt wat inhoudt dat het water dat valt op verharde oppervlakten ter plaatse wordt geborgen/geïnfiltreerd. De bodemgesteldheid lijkt hier zich voor te lenen gezien de grondwatertrap (VII) en de bestaande infiltratievoorziening bij het MFC. Waarnemingen ter plaatse duiden echter ook op een veel nattere bodemgesteldheid, dus nader onderzoek zal hierover uitsluitsel moeten geven. In hoeverre de aanwezige watervoorzieningen een rol kunnen krijgen in het toekomstige watersysteem valt nog te bezien. In ieder geval dient de watergang langs de Cuneraweg gehandhaafd te blijven, evenals de infiltratievoorziening bij het MFC, al dan niet op een andere locatie. De voorkeur gaat uit naar één integraal watersysteem voor het gehele gebied.

Tenslotte zal bij iedere ontwikkeling aandacht moeten uit gaan naar de mogelijke invloed van functiewijzigingen op de grondkwaliteit en naar de wijze waarop de aansluiting op het bestaande rioleringsstelsel plaatsvindt en of er aanvullende voorzieningen nodig zijn.

Thema: Natuur en Landschap

Situatie

Het dorp Achterberg is gelegen tegen de zuidoostpunt van het stuwwallandschap van de Utrechtse Heuvelrug. Ten zuiden er van stroomt de Nederrijn en ten oosten van het dorp bevindt zich de Gelderse Vallei. Het dorp is gesitueerd op een voormalige uitloper van het Kampenlandschap. Dit type landschap wordt gekenmerkt door lange lijnen (slagen) en veel openheid. In het landschap bevinden zich verspreid staande solitaire boerderijen. Bij kruisingen van routes is enige verdichting waardoor van een buurtschap of dorp gesproken kan worden. Achterberg vindt hierin zijn oorsprong. Een bijzonder gebied vormt Den Hooghen Horst, ten zuidoosten van Achterberg. Het betreft een aparte vorm van een kampenlandschap met een radiaalsgewijs slotenpatroon en over het gebied verspreide knotwilgen en elzen. Dit vindt mede zijn oorsprong in het kasteel Ter Horst dat hier gevestigd was.

De Cuneraweg vormt aan de westzijde van Achterberg de grens tussen het kampenlandschap en het bosrandgebied met engen. Op zich is deze indeling nu nog steeds van toepassing, zij het dat de spoorlijn en provinciale weg het gebied doorsnijden. Bij de aanleg hiervan is de huidige oostgrens van het structuurvisiegebied ontstaan in de vorm van de aantakking van de Bovenweg op de Cuneraweg. Deze aantakking volgt wel de vroegere lijnen van het bosrandgebied die zich opspannen tussen de Bovenweg en de Cuneraweg. In het plangebied zijn deze nog steeds als kavelgrenzen met deels beplanting herkenbaar. Dit betreffen zowel lijn- en vormige elementen zoals houtsingels als solitaire bomen waaronder twee monumentale eiken ter hoogte van de Bovenweg 18. Wel is door de ingeklemde ligging tussen dorpsrand, spoorlijn en Cuneraweg een soort restgebied ontstaan.

Beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie maakt het structuurvisiegebied landschappelijk gezien nog onderdeel uit van het landbouwgebied dat onderdeel is van het Gelders Vallei landschap. Bij verstedelijking is het gebied aangewezen als toekomstige woonlocatie. In westelijke richting begint achter de spoorlijn het Utrechtse Heuvelrug landschap. Hierbinnen zijn gebieden aangewezen die vallen onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied zelf bevat geen gronden die vallen onder de EHS.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is voor deze toekomstige woningbouw verder bepaald dat deze bijdraagt aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone. Voor de landschappelijke component daarin is in 2009 een verkenning gemaakt. Destijds nog gekoppeld aan de realisering van de EHS van overheidswege wat inmiddels niet meer aan de orde is. De voorgestelde landschapselementen bieden echter een

Kampenlandschap met slagenstructuren

Bosrandgebied
met enges

Bijzonder kampenlandschap
'Den Hooghen Horst'

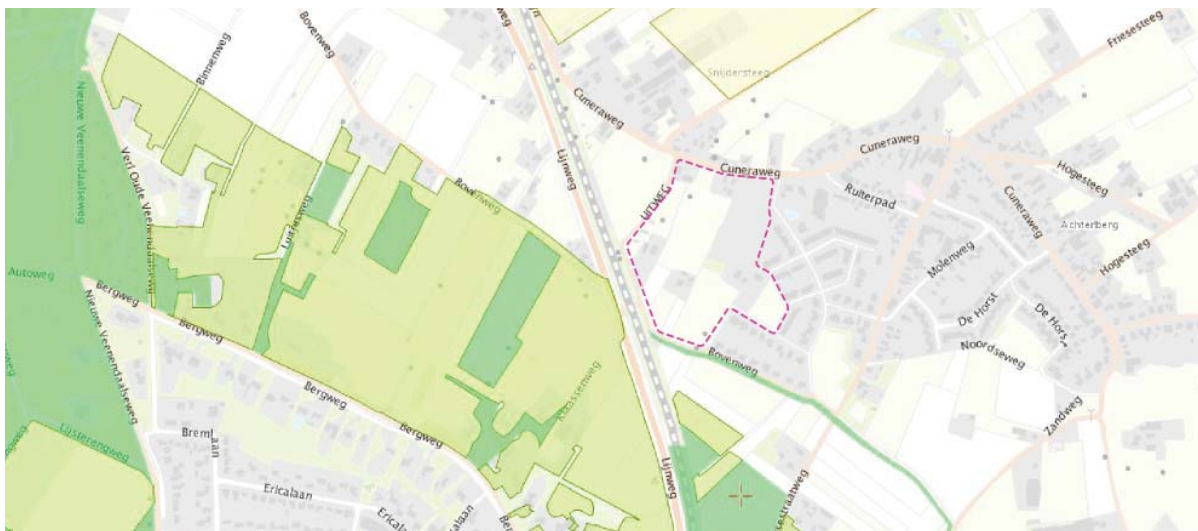


goed aanknopingspunt voor de landschappelijke invulling van de kernrandzone.

Daarnaast is het vanuit de huidige natuurwetgeving bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Een en ander zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Dit kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten. Vooral nog zijn er geen aanwijzingen daartoe, bij de verdere uitwerking van de structuurvisie zal nader onderzoek dit moeten bevestigen.

Conclusie

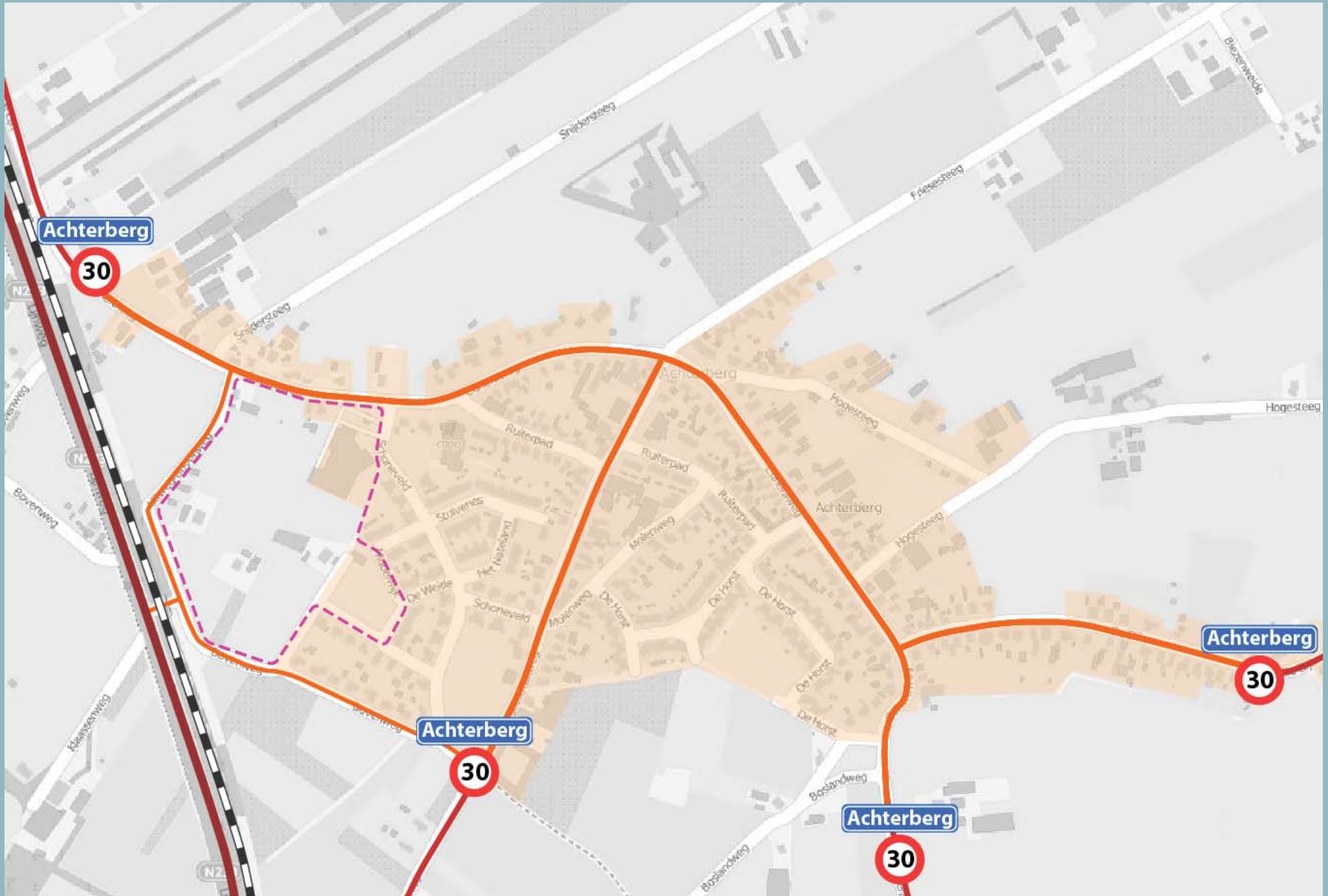
Het structuurvisiegebied is weliswaar door de spoorlijn afgezonderd komen te liggen van het oorspronkelijke bosrandgebied, maar bevat nog wel een herkenbare landschappelijke onderlegger. Deze onderlegger en de daarbij behorende landschapselmenten biedt een goed aanknopingspunt voor de toekomstige ruimtelijke structuur en de landschappelijke invulling van de kernrandzone. Het gebied is geen onderdeel van de EHS. Wel zal bij de verdere uitwerking van de structuurvisie nader onderzoek moeten uitwijzen dat voldaan wordt aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.



In lichtgroen de 'groene contour'en in donkergroen de Ecologische Hoofdstructuur. bron: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie



Landschapselementen uit "Analyse verstedelijking en landschap" (Pouderoyen Compagnons, 2009)



Thema: Verkeer

Situatie

De hoofdstructuur van Achterberg bestaat uit historische linten. Dit zijn de Cuneraweg, De Dijk en de Achterbergsestraatweg. Deze laatste legt de verbinding naar het zuiden met Rhenen. Alle wegen in Achterberg zijn aangewezen als een 30km-zone. Aan de westzijde begint dit gebied ter hoogte van de Cuneraweg 174, dat is ruim ten noorden van het plangebied.

Zuidelijk van het dorp loopt de spoorlijn Veenendaal-Rhenen. Het dichtstbijzijnde station is Rhenen. Parallel hieraan ligt de provinciale weg N233 naar Veenendaal, Rhenen en nog zuidelijker, naar de Betuwe. Zowel ten noorden als ten zuiden van de dorpskern zijn de straten van Achterberg hierop aangesloten.

Ten zuiden en ten westen van het plangebied loopt de Bovenweg. Dit is van oudsher een smalle landweg tussen landerijen en verspreid liggende boerenbedrijven, welke aanvankelijk parallel aan de Cuneraweg liep. Met de aanleg

van de spoorlijn is deze echter doorsneden. Het oostelijke deel van deze weg buigt sindsdien naar het noorden af naar de Cuneraweg. Wel is een tunneltje in de spoordijk aangelegd (1e poort), ongeveer ter hoogte van de oorspronkelijke ligging. Deze biedt doorgang aan zowel auto- als langzaam verkeer. Specifieke fiets- en wandelpaden zijn in de directe omgeving niet aanwezig. Het langzaam verkeer maakt gebruik van de aanwezige wegen.

Parkeren vindt in Achterberg grotendeels op eigen erf plaats. Wanneer dit niet geheel mogelijk is, zoals bij bedrijven of in Achterberg-West, zijn daarnaast ook parkeervoorzieningen in de openbare ruimte gemaakt.

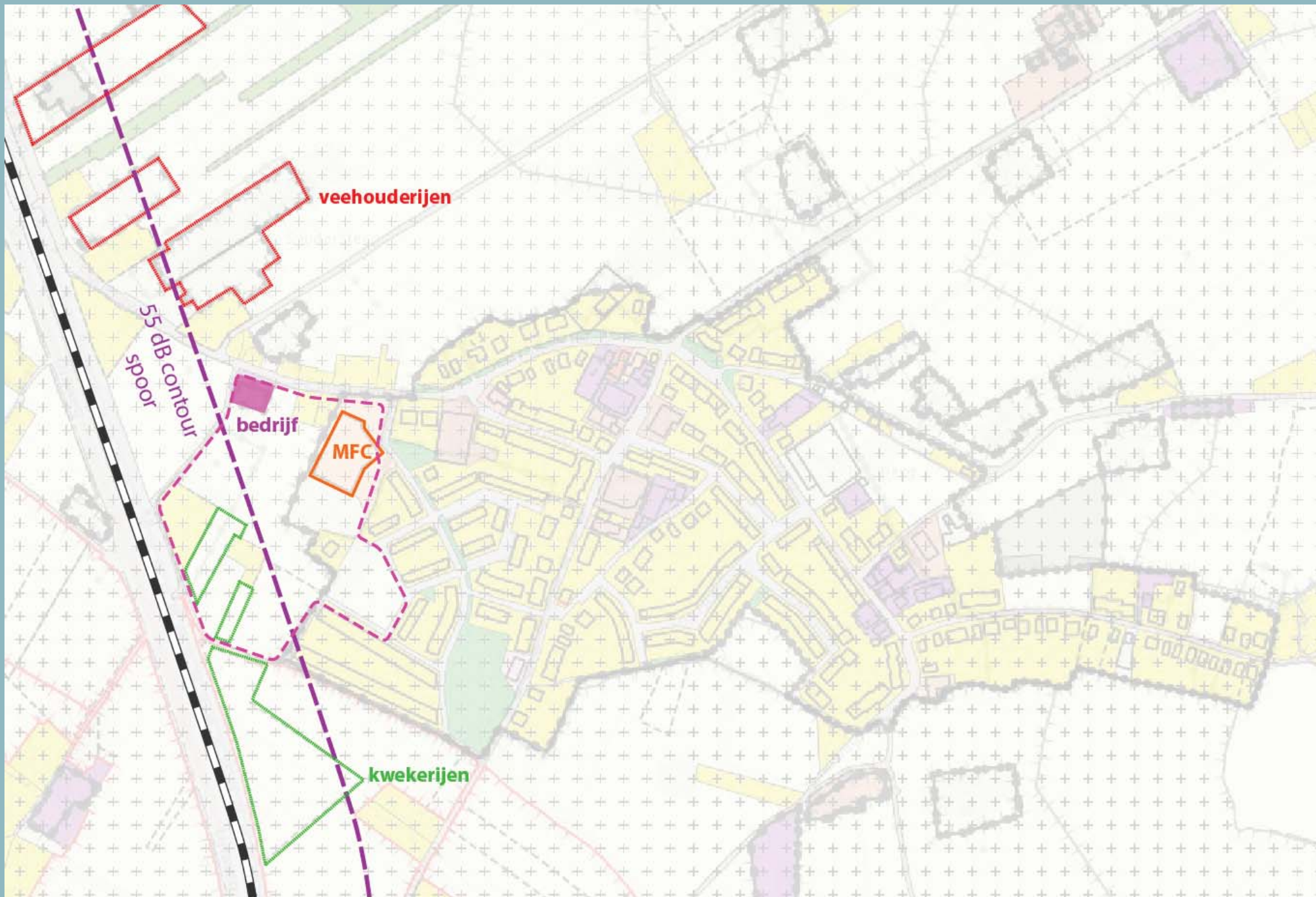
Beleid

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen goed, tijdig en veilig ontsloten te zijn en kunnen leiden tot een toenemende verkeersdruk elders. Ter beoordeling hiervan heeft de provincie de mobiliteitstoets geïntroduceerd. Dit vraagt om een meer concreet beeld van de planvorming. In het algemeen geldt dat geheel Achterberg is aangewezen als verblijfsgebied. Eventuele

nieuwe wegen of aangepaste bestaande wegen gaan daar onderdeel van uit maken en worden een 30 km-zone. Voor wat betreft het parkeren heeft de gemeente Rhenen een Parkeerbeleidsplan opgesteld. Voor Achterberg geldt de 'parkeernorm buiten centrumgebied', welke afhankelijk van het soort woning tussen 1,4 en 2,2 parkeerplek per woning ligt.

Conclusie

Rondom het plangebied ligt een wegenstructuur die een goede basis biedt om op aan te takken. De Cuneraweg heeft al een ontsluitende functie en kan deze voor de ontwikkeling ook vervullen. De Bovenweg heeft daarentegen nu een zeer beperkte functie in de ontsluiting van het dorp en is daarop ook niet gedimensioneerd. In de verdere uitwerking van de structuurvisie zal, in een mobiliteitstoets, aandacht moeten uit gaan naar de aanpassing van de Bovenweg om deze geschikt te maken voor de ontsluiting van het nieuwe dorpsgebied. Eveneens met aandacht voor langzaam verkeer. Voor parkeren gelden de normen uit het parkeerbeleidsplan. In het algemeen wordt zoveel mogelijk op eigen erf geparkeerd.



Thema: Milieu

Situatie

De meeste bedrijven rondom het plangebied betreffen kleinschalige kwekerijen, echter ten noordwesten bevinden zich enkele veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op circa 75 meter. Tussen dit bedrijf en het plangebied zijn reeds enkele woonbestemmingen gelegen. Verder bevindt zich een bedrijfsbestemming in de noordwesthoek van het plangebied. Dit betreft een kleinschalig bedrijf in een lage categorie (maximaal categorie II).

Om aan te tonen dat de betreffende voormalige landbouwgronden geschikt zijn voor woon en zorg is een verkennend bodemonderzoek nodig. Voor het plangebied zijn geen gegevens beschikbaar die wijzen op een mogelijke verontreiniging. Een bij de verdere uitwerking van de structuurvisie uit te voeren bodemonderzoek, zal dit in beeld moeten brengen.

Op het gebied van geluid is wegverkeerslawaai en spoorlawaai van respectievelijk de N233 (Lijnweg) en de spoorlijn van toepassing. De

spoorlijn ligt het dichtst bij en bovendien op een dijk tussen de N233 en het plangebied. De 48 db contour van de weg ligt binnen de 55 dB contour van de spoorlijn. De spoorlijn is daarom als maatgevend te beschouwen. Hier zal onderzoek naar gedaan moeten worden.

Uit de 'Wet luchtkwaliteit' volgt dat als de bijdrage van een voorgenomen ontwikkeling aan de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' bijdraagt, de voorgenomen ontwikkeling zondermeer inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. De geplande woningbouw valt gezien het geringe aantal (circa 75 woningen) hieronder. In het geval een specifieke zorgfunctie wordt mogelijk gemaakt, is wel een luchtkwaliteitstoets nodig. Hierbij is de verkeersaantrekkende werking maatgevend. Gezien het kleinschalige karakter van het plan worden hierbij geen problemen bij verwacht.

Op het gebied van externe veiligheid is, mede gezien de beoogde zorgfunctie in het gebied,

de N233 als transportroute voor gevaarlijke stoffen een aandachtspunt. Gezien de ligging achter de spoordijk zal dit naar verwachting geen belemmering opleveren.

Conclusie

Er zijn op milieugebied geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten voor gewenste ontwikkeling van wonen en zorg in het plangebied. Wel dient nader gekeken te worden naar de invloed van omliggende bedrijvigheid, in het bijzonder de veehouderijen. Een bodemonderzoek is eveneens benodigd en de geluidsbelasting van de spoorlijn vraagt aandacht. Indien er andere functie dan wonen in een ontwikkeling komen, zoals zorg, is een luchtkwaliteitstoets noodzakelijk. Een toets is eveneens nodig voor de N233 als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Alhoewel bestaande gegevens hierover de gewenste ontwikkeling niet in de weg lijkt te staan, vraagt dit een specifieke onderbouwing gezien de beoogde zorgfunctie.



1: Het raamwerk



2: De kleine erven



3: De grote erven



4: Het binnenerf

BOUWSTENEN

1 Raamwerk

De historie en de aanwezige ruimtelijke kenmerken bieden goede aanknopingspunten voor het nieuwe ruimtelijk raamwerk dat richting moet geven aan de ontwikkeling van het gebied. Het raamwerk is de eerste bouwsteen dat bestaat uit de van oudsher aanwezige landschappelijke structuurlijnen (weggetjes, houtsingels, solitaire bomen) tussen de Cuneraweg en de Bovenweg. Door deze zoveel mogelijk te behouden en te versterken, ontstaat de basis voor de te hanteren verkavelingsrichting, ontsluiting en toe te passen groen- en waterelementen.

2 Kleine erven

De tweede bouwsteen bestaat uit de 'kleine erven' welke liggen aan de bestaande wegen, of beter gezegd de linten. De Cuneraweg is te karakteriseren als een dorpslint: hier staat de bebouwing relatief dicht aan de weg en op korte onderlinge afstand. Op basis van de aangrenzende kenmerken kan dit dorpslint verder worden aangevuld en versterkt. Dit geldt eveneens voor de Bovenweg, zij het dat daarlangs sprake is van een landelijk lint. De bebouwing staat, ten opzichte van het dorpslint, iets verder van de weg af en op ruimere onderlinge afstand.

3 Grote erven

Het MFC en de boerderij Bovenweg 20 vormen de derde bouwsteen voor de ruimtelijke hoofdstructuur als de 'grote erven'. Dit zijn, weliswaar heel verschillend, twee elementen die zich los maken van de omliggende structuren. Beide vragen om een omliggende ruimte, bij het MFC is dat voor parkeren, bij de boerderij is dat landschap. Op basis van de eerder genoemde structuurlijnen vormen ze de aanzet voor een zone met afzonderlijke 'grote erven' omgeven door groen/pleinruimte. Deze opzet vormt de basis voor de ontwikkeling richting de Bovenweg met handhaving en versterking van zichtlijnen richting de boerderij Bovenweg 20.

4 Binnenerf

De laatste bouwsteen bevindt zich in de ruimte binnen de linten, westelijk van de ervenzone. Net als in Achterberg kan hier een inbreiding komen, het 'binnenerf'. Door deze compact en dichter te bebouwen dan de linten blijven beide gebieden goed herkenbaar.

Raamwerk



UITWERKING RAAMWERK (wegen, groen, water)

Via de bestaande omringende wegen vindt de ontsluiting van het gebied plaats door een nader te bepalen aantal insteekwegen aan te leggen. De locatie waar deze aantakken ligt nu nog niet vast, de aanduidingen op de kaart zijn indicatief. Vooral nog wordt uitgegaan van één extra aansluiting op de Cuneraweg. Dit zal bezien moeten worden in samenhang met de Bovenweg die eveneens aansluit op de Cuneraweg. De daar gelegen kruising vraagt verkeerskundig aandacht gezien de aansluiting van de Snijdersteeg op korte afstand. Zo mogelijk kan deze bajonet ontsluiting worden aangepakt, bijvoorbeeld door de ontsluiting in de toekomst via het binnerf te laten lopen en op het deel van de Bovenweg dat aansluit op de Cuneraweg enkel langzaam verkeer toe te staan.

Het verdere verloop van de Bovenweg vraagt eveneens aandacht. Dit is nu een zeer smalle landweg die niet berekend is op extra verkeer, maar in de toekomst wel toegang moet bieden aan de nieuwe erven langs de weg en naar het binnerf. Voorlopig wordt uitgegaan van

twee insteekwegen: één aan de westzijde van het plangebied en één in het verlengde van het spoortunneltje. Deze laatste bestaat in ieder geval uit een langzaamverkeersroute.

Van belang is op te merken dat er, afgezien van langzaamverkeersverbindingen, geen ontsluitingen komen vanuit de huidige dorpsrand naar het binnengebied. De zelfstandig gelegen 'grote erven' (MFC, boerderij Bovenweg 20 en nieuw erf) kunnen wel via de aangrenzende wegen ontsloten worden.

De zone met 'grote erven' is bepalend voor de groen- en waterstructuur. Hier vindt de waterberging plaats. In het bijzonder geeft deze zone invulling aan de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de nieuwe kernrandzone. Op de westelijke grens is een groensingel/houtwal opgenomen die de historische landschapslijn tussen Cuneraweg en Bovenweg weergeeft. Het cultuurhistorisch waardevolle erf Bovenweg 20 is het middelpunt van het gebied wat in ieder geval tot uitdruk-

king komt in het handhaven en versterken van het landschap er omheen en de zichtlijnen richting de markante bestaande boerderij.

De twee zuidelijke erven zijn begrensd in oppervlakte (zie invulling raamwerk hierna) en worden omgeven door groen met een landelijk karakter: erfhagen en bloemrijk grasland met struinpaden en solitaire bomen. Door middel van sloten of wadi's vindt hier eveneens waterberging plaats. Indien de bergingsopgave het toelaat, kan deze zone ook nog plaats bieden aan buitensport spel en recreatie al dan niet in combinatie met water.

Gezien de gewenste groene inbedding van de 'grote erven' is de inrichting van de groenzone onderdeel van de ontwikkeling van het erf zelf. De precieze vormgeving komt aan bod in de op te stellen erfvisie en zal planologisch worden verankerd in de bestemmingsplannen. Dit geldt voor alle (landschaps)elementen die dienen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone.

Kleine erven



Referentie dorpslint



Referentie landlint



Referentie landlint

INVULLING BINNEN HET RAAMWERK

Voor de invulling binnen het raamwerk is een proefverkaveling gemaakt om inzicht te krijgen in de typologie, aantallen en oppervlaktes die mogelijk zijn. Mede op basis hiervan zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de structuurvisie bepaald. De proefverkaveling is echter geen blauwdruk. Dit heeft zich vertaald in de uitgangspunten die ruimte bieden voor een andere invulling. Het raamwerk blijft uiteraard bij alle invullingen van kracht.

De kleine erven

De invulling van de 'kleine erven' aan de Cuneraweg en de Bovenweg bestaat uit lintbebouwing in de vorm van grondgebonden woningen. De versterking van het dorpslint Cuneraweg tussen de nrs. 237 en 243 bestaat uit een afwisseling van twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen. Hier kunnen maximaal drie woningen komen. Indien hier geen ontsluiting nodig is, bedraagt het aantal woningen maximaal 4.

Voor het landlint aan de Bovenweg is een ruimere opzet gewenst met daarom uitsluitend vrijstaande woningen. Zodoende ontstaat een nieuwe dorps kernrandzone waar bebouwing geleidelijk over gaat in landschap/buitengebied. Op de kavel tussen de nrs. 22 en 26 kunnen maximaal drie woningen komen. Uitgangspunt daarbij is een ontwikkeling in de diepte van de kavel. Opdeling van dit perceel in de breedte is niet toegestaan. Op het gedeelte tussen Bovenweg nr. 26 en Cuneraweg 243 kunnen maximaal 6 woningen komen. Mocht hier geen ontsluiting nodig zijn naar het binnengebied, geldt een aantal van maximaal 7 woningen.

Voor beide linten geldt dat al het parkeren op eigen erf plaats vindt. Eveneens gelden voor allebei de algemene beeldkarakteristieken van lintbebouwing: individuele vormgeving, afwisselend beeld, eigen positie op de kavel en wisselende goot- en bouwhoogtes. De precieze uitwerking hiervan vindt plaats in een afzonderlijke visie voor de linten, de maximum bouwhoogte bedraagt in ieder geval niet meer dan twee bouwlagen met een kap. Een nu al te duiden verschil is zoals eerder vermeld dat het lint langs de Cuneraweg wat dichter bebouwd is met een dorps uitstraling, terwijl het lint langs de Bovenweg ruimer is opgezet met een landelijke uitstraling. In beide linten zijn zowel traditionele als moderne interpretaties hiervan mogelijk. Ter illustratie is een aantal referentiebeelden opgenomen.

Grote erven



De grote erven

Het multifunctioneel centrum aan de Cunera-weg blijft gehandhaafd. Eveneens zal de waterberging ten zuiden van dit complex in stand moeten blijven, waarbij het wel mogelijk is dit op een andere wijze binnen de zone met 'grote erven' op te lossen. Uitgangspunt is een eenduidige oplossing te creëren (zoals één grote wadi of één westelijk gelegen watergang) voor de waterberging van het gehele structuurvisiegebied. Voor alle 'grote erven' geldt dat al het parkeren op eigen erf plaats vindt.

Voor de bestaande boerderij Bovenweg 20 is een herontwikkeling naar wonen en een maatschappelijke functie (zorg) het uitgangspunt. De functie zorg komt uitsluitend in het bestaande woonhuis en naastgelegen bijgebouw. Dit ensemble blijft in de huidige vorm gehandhaafd, gezien de cultuurhistorische waarde en beeldkwaliteit. Mede daarom zijn vanaf de zuidzijde (ter hoogte van Bovenweg 18) en vanuit het nieuwe binnenerf zichtlijnen richting dit ensemble opgenomen. In de directe nabijheid van de bestaande boerderij kan één nieuwe 'woon-

schuur' komen met reguliere woningbouw. Aan de oostkant geldt daarbij wel de beperking van een archeologische vindplaats. De nieuwe 'woonschuur' is ruimtelijk en architectonisch duidelijk ondergeschikt aan de bestaande boerderij. Dit ensemble blijft beeldbepalend. Mede hierom bedraagt de hoogte niet meer dan één bouwlaag met een kap. Het aantal woningen in de 'woonschuur' is nader te bepalen in een erfvisie. De grootte van het erf (gebied met alles wat bij bebouwing hoort zoals tuinen, weg, hagen en parkeren) bedraagt maximaal 4.500 m².

In het zuidelijk deel komt een nieuw erf met een woonzorgvoorziening en reguliere woningbouw. De ruimtelijke invulling van dit woon-zorg erf is nader te bepalen in een specifieke erfvisie. Eén compact gebouw is mogelijk, maar ook een opzet in de vorm van één of meerdere hofjes of een boerenerf (zoals nr. 20) zou kunnen. Dit om optimaal in te kunnen spelen op bestaande en vernieuwende zorgconcepten die zich de komende tijd gaan ontwikkelen in het

kader van de Wet Langdurige Zorg. Als ruimtelijk kader geldt hier in ieder geval, gezien het gewenste groene raamwerk, het maximum van 6.000 m² voor de grootte van het erf (gebied met alles wat bij bebouwing hoort zoals tuinen, weg, toerit, hagen en parkeren). Het aantal wooneenheden is nader te bepalen in een erfvisie.

Voor wat betreft de uitstraling en bouwhoogte zijn voor het nieuwe zuidelijke erf meerdere opties denkbaar zoals een villa of een hoeve. De precieze bouwhoogte is nader te bepalen in een erfvisie, maar bedraagt niet meer dan twee bouwlagen met een kap. In de grote erven zijn zowel traditionele als moderne invullingen mogelijk, zolang maar sprake is van een duidelijk ensemble per erf. Ter illustratie is een aantal referentiebeelden opgenomen.

De invulling van de groenzone rond het erf, zoals beschreven in het raamwerk, maakt eveneens onderdeel uit van de erfvisie en de realisering van het erf.

Binnenerf



Het binnenerf


Tussen de grote en de kleine erven ligt het binnenerf. Dit bestaat uit grondgebonden woningen in een compacte opzet aan of rondom een openbare ruimte (zoals pleintje of hof). Een nog op te stellen erfvisie geeft verder invulling aan de ruimtelijke opzet en het aantal woningen. Op basis van de proefverkaveling zal dit, ter indicatie, rond de 30 woningen komen te liggen. Het verschil in ruimtelijke opzet met de lintbebouwing zal zichtbaar moeten zijn. Dit kan door een hogere bebouwingsdichtheid en meer aaneengebouwde woningen. Zodoende ontstaat de gewenste compacte opzet met een ruime rand richting het landschap.


Gezien de hogere bebouwingsdichtheid zal naast parkeren op eigen erf ook parkeren in de openbare ruimte nodig zijn. Ook hierop zal een specifieke erfvisie moeten in gaan evenals de bouwhoogte. Deze bedraagt in ieder geval niet meer dan twee bouwlagen met een kap. Ook in beeldkwaliteit zal het binnenerf zich moeten onderscheiden van de lintbebouwing. Dit betekent dat de zeer gevarieerde uitstraling zoals daar niet geldt voor het binnenerf. Een projectmatige invulling is een mogelijke uitwerking waarvan enkele referentiebeelden zijn opgenomen.




LEGENDA

De kleine erven


 Dorpslint (max 4 woningen)

 Landlint (max 10 woningen)

De grote erven


 Compact woon-zorg erf in het groen,
totale oppervlakte max. 6.000 m²

 Bestaand Multifunctioneel Centrum (MFC)


 Erf met bestaand boerderij-ensemble (zorg) en
'woonschuur', totale oppervlakte max. 4.500 m²

 Het binnenerf

Het raamwerk

 Groene ruimte voor waterberging, zo mogelijk in
combinatie met buitensport, spel en recreatie

 Wandelpad (indicatief)

 Verkeersontsluiting (indicatief)

 Zichtlijnen naar boerderij handhaven/versterken

STRUCTUURVISIE DE ACHTERBERGSE ERVEN

Ruimtelijk kader

De voorgaande hoofdstukken beschrijven stapsgewijs en in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied, zoals weergegeven in de hiernaast opgenomen visiekaart. Binnen dit kader krijgen de nadere uitwerkingen, waaronder erfvisies en landschappelijke inpassing, vorm met de planologische verankering daarvan in een bestemmingsplan. Deze uitwerkingen worden nadrukkelijk mede bepaald aan de hand van de informatie uit de behandelde thema's in de lagenbenadering. Hierin staan namelijk onderdelen, zoals diverse milieuonderzoeken en een mobiliteitstoets, die een concreter beeld van het plan vragen. Het voorliggende structuurplan bestaat derhalve uit de combinatie van de ruimtelijk gewenste opzet en de conclusiekaart van de lagen. In de verdere stapsgewijze ontwikkeling worden deze verder in elkaar geschoven wat uiteindelijk leidt tot een concreet, afgewogen en samenhangend plan.

Uitvoeringsparagraaf

De kredietcrisis en de daarop volgende woningmarktcrisis heeft ook de woningmarkt in Achterberg veranderd. De gemeente Rhenen speelt hier op in door bij de ontwikkeling van De Achterbergse Erven te kiezen voor een nieuwe stijl van gebiedsontwikkeling. Daarin staat uitnodigingsplanologie centraal. Uitnodigingsplanologie wil zeggen dat de beoogde ontwikkeling niet wordt gebaseerd op een vooraf door de gemeente bedacht en tot in detail uitgewerkt plan dat in een korte tijd moet worden gerealiseerd. De verwachting is dat de ontwikkeling van De Achterbergse Erven plaats zal vinden in een proces van langzame transformatie, gevoed door initiatieven uit het dorp en andere geïnteresseerde partijen met plannen voor het gebied.

In lijn met de geactualiseerde Woonvisie (2013) betekent dit dat niet de gemeente bepaalt wat, wanneer en waar ontwikkelingen plaatsvinden, maar dat huidige en toekomstige eigenaren en gebruikers leidend zijn. De rol van de gemeente Rhenen is daarbij vooral voorwaarden-scheppend. De structuurvisie biedt hiervoor een ruimtelijk kader op de lange termijn (> 10 jaar) waarin de hoofdlijnen zijn vastgelegd ten aanzien van de benodigde infrastructuur en overige ruimtelijke randvoorwaarden. De keuze voor een visie komt mede voort uit het gegeven dat de termijn waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt nog niet bepaald is. Aangezien een bestemmingsplan een planhorizon heeft van 10 jaar is deze planvorm dus voor het gehele gebied nog niet aan de orde. Door het gemeentelijk beleid te beschrijven in een structuurvisie kan een streefbeeld voor een langere periode worden vastgelegd als bron voor nadere uitwerking in één of meer bestemmingsplannen.

Op basis van het stedenbouwkundig streefbeeld zijn er, afhankelijk van grondposities, ambitie en financiële randvoorwaarden, verschillende deelgebieden te onderscheiden. De gemeente Rhenen zal haar eigen, binnen het visiegebied gelegen gronden, bedoeld voor (woon)zorg- voorzieningen en woningbouw, tot ontwikkeling brengen door middel van actief grondbeleid.

Daarnaast worden, op basis van de in deze structuurvisie en raamwerk vastgestelde hoofdlijnen, partijen uitgenodigd om met ontwikkelvoorstellen voor de verschillende deelgebieden te komen. Dit betekent dat voor elke deelgebied waarvoor de gemeente om planologische medewerking wordt gevraagd, de exploitant(en) op grond van een toerekening naar profijt en toerekenbaarheid moeten bijdragen in de kosten voor (aanpassing van) infrastructuur, riolering, het opheffen van milieuzonering en dergelijke welke voor het totale structuurvisiegebied moeten worden gemaakt.

Voor deze deelgebieden zullen vervolgens in overleg met de initiatiefnemers bestemmingsplannen worden vastgesteld of er kan een vergunning op grond van art.2.12 lid 1 onder a ten derde Wabo (omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan) worden verleend. Daarbij geldt de randvoorwaarde dat het (anterieure) verhaal van gemeentelijke grondexploitatiekosten, locatie-eisen en fase-ring alle zijn geregeld.

Vervolg

Alhoewel de structuurvisie aan te duiden is als indicatief plan, zonder bindende voorschriften, heeft het wel een betekenis voor de verdere plannontwikkeling. In juridische zin is het plan aan te wijzen als beleidsdocument. De visie bindt het bestuur zelf, in de zin dat zij hiermee aan-geeft in de toekomst haar beleidsbeslissingen in overeenstemming met de structuurvisie te zullen nemen. Bijvoorbeeld bij de vaststelling van een bestemmingsplan. De wet eist echter niet dat een bestemmingsplan geheel moet passen in het de structuurvisie. Uit de algemene begin-

selen van behoorlijk bestuur volgt wel, dat een behoorlijke motivering moet worden gegeven wanneer een van de structuurvisie afwijkend bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Met de structuurvisie is een eerste stap gezet richting de ontwikkeling van een nieuw dorpsgebied met zorg en wonen aan de westkant van Achterberg. Veel aspecten vragen om een nadere uitwerking. Het streven van de gemeente is binnen afzienbare tijd te komen tot een bestemmingsplan dat de voorgestane transformatie mogelijk maakt en nodigt hierbij initiatiefnemers van harte uit om samen invulling te geven aan De Achterbergse Erven.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement