

Bestemmingsplan Buitengebied 2010



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

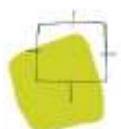
Bestemmingsplan Buitengebied 2010

ONTWERP

Inhoud

Toelichting
Planregels
Verbeelding

15 december 2010
Projectnummer 199.00.01.20.03.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Begrenzing plangebied

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing	9
1.3	Geldende bestemmingsplannen	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bodem	11
2.2	Landschap	12
2.3	Archeologie	14
2.4	Cultuurhistorie	15
2.5	Agrarische bedrijvigheid	17
2.6	Wonen	18
2.7	Niet-agrarische bedrijvigheid	19
2.8	Maatschappelijke voorzieningen	19
2.9	Recreatie	20
2.10	Infrastructuur	21
3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid	25
4	Uitvoerings-aspecten	27
4.1	Bodem	27
4.2	Water	27
4.3	Geluidhinder	31
4.4	Luchtkwaliteit	33
4.5	Externe veiligheid	33
4.6	Natuurwaarden	35
4.7	PlanMER	36
4.8	Milieuzonering	38
4.9	Kabels en leidingen	38
4.10	Conclusie	39
5	Juridische planopzet	41
5.1	Opzet bestemmingsplan	41
5.2	Nadere toelichting op de regels	41
5.2.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	42
5.2.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	43
5.2.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	45
5.2.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	46

5.3	Bestemmingen	46
6	Uitvoerbaarheid	55
6.1	Handhaving	55
6.2	Economische uitvoerbaarheid	55
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

In de gemeente Rhenen zijn veel, ruim 70, deels verouderde, bestemmingsplannen van kracht die uiteenlopende ruimtelijke mogelijkheden bieden. Bovendien verschillen zij in opzet en methodiek, waardoor er van eenduidigheid geen sprake is. Dat leidt tot rechtsongelijkheid en bemoeilijkt de handhaving. Daarnaast wordt er onvoldoende rekening gehouden met het actuele beleid, zoals dat is neergelegd in het Streekplan, het Reconstructieplan en nota's zoals Ruimte voor de Rivier. Om die redenen - maar ook vanwege wijziging van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) - moeten de bestemmingsplannen van de kernen, het buitengebied en het bedrijventerrein Remmerden worden geactualiseerd. Dat biedt de gelegenheid om tot een nieuwe, actuele regeling te komen, voor het hele gemeentelijke grondgebied.

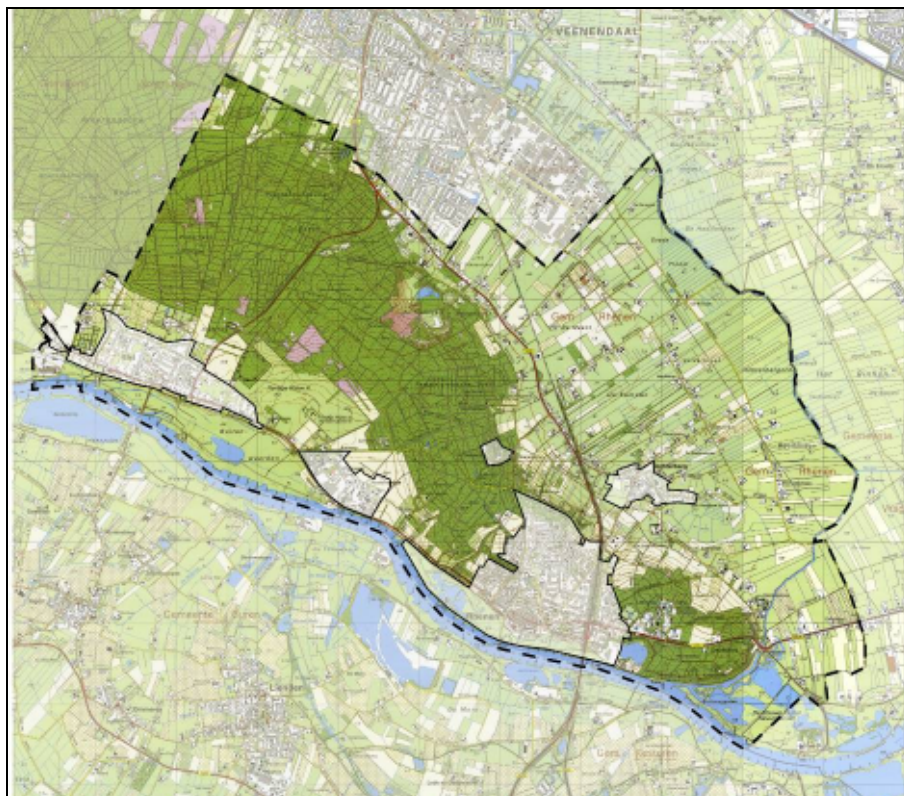
Dit bestemmingsplan Buitengebied 2010 betreft het eerste plan dat in het kader van de herziening van de bestemmingsplannen is opgesteld.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Handboek Bestemmingsplan en een Nota van Uitgangspunten opgesteld, die als basis hebben gediend voor dit bestemmingsplan.

1.2

Ligging en begrenzing

Het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 bestaat uit het gehele grondgebied van de gemeente Rhenen, met uitzondering van de kernen Rhenen, Achterberg, Elst en het bedrijventerrein Remmerden, alsmede met uitzondering van camping De Thijmse Berg en de uiterwaarden bij de stad Rhenen. Op de hierna volgende overzichtskaart is de plangrens weergegeven.



Overzichtskaart met globale begrenzing plangebied

1.3

Geldende bestemmingsplannen

Voor het landelijke gebied is het 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Rhenen van toepassing. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 1987, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 24 mei 1988 en in beroep gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon op 21 maart 1991.

Ten aanzien van onder andere de niet-goedgekeurde gedeelten hebben in de loop der tijd diverse partiële herzieningen van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting begint met een planbeschrijving in hoofdstuk 2 waarin de huidige functies worden beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante ruimtelijke beleid behandeld. De uitvoeringsaspecten, met name milieubeperkingen, worden in hoofdstuk 4 uiteengezet. De juridische planopzet wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Tot slot behandelt hoofdstuk 6 de handavingsparagraaf, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

2

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de functies, de waarden en de belangen die in het plangebied aanwezig zijn. Het gaat om de waarden welke voortkomen uit de bodemopbouw, het landschap en de cultuurhistorie. Verder komen de functies agrarische bedrijvigheid, wonen, niet-agrarische bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, recreatie en infrastructuur aan bod.

2.1

Bodem

Het plangebied Landelijk gebied bestaat uit diverse landschapstypen:

- | | |
|--|---------------|
| - het stuwwalgebied van de Utrechtse Heuvelrug, is ongeveer 150.000 jaar geleden gevormd in de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Afzettingen die samenhangen met de aanwezigheid van het landijs en de sneeuw, kenmerken dit gebied. Hoogteverschillen tot circa 60 m komen hier voor; | STUWWALGEBIED |
| - het dekzandgebied maakt onderdeel uit van de Gelderse Vallei. De afwisseling van dekzandruggen en lager gelegen gebieden typeert het dekzandgebied; | DEKZANDGEBIED |
| - in het zuiden zijn de uiterwaarden langs de Neder-Rijn rivierkleigebieden. In de periode vóór de bedijkingen konden de voorlopers van de huidige Lek en Neder-Rijn bij hoogwater ongestoord buiten de natuurlijke oevers treden. Ze vormden hierbij uitgestrekte stroomstelsels. Tot op grote afstand van de rivierbedding werd klei afgezet; | UITERWAARDEN |
| - in het noordoosten van het plangebied is nog een veengebied te vinden langs de Grift. Oorspronkelijk waren diverse structuren aanwezig binnen dit overgangsgebied. Er is een aantal open gebieden, dat ligt langs de Grift, de Meent en in het bosrandgebied. Rondom de Meent wisselen de open en besloten ruimten elkaar af. Bij Achterberg is meer blokverkaveling ontstaan en de rest van het gebied bestaat uit een meer slagenverkavelingsstructuur haaks op de Grift en de Heuvelrug. Een deel van deze oude structuren is nog te herkennen. | VEENGEBIED |

De bodem van de gemeente Rhenen is in de afgelopen tienduizenden jaren ontstaan. Landijs, zandstormen en onbedijkte rivieren hebben hun sporen achtergelaten. Daar waar deze sporen nog duidelijk zichtbaar zijn, wordt in het streekplan gesproken over 'aardkundige waarden'. Deze aardkundige waarden zijn soms zeer opvallend, zoals bij de Grebbeberg, welke is aangewezen als aardkundig monument. De Heuvelrug en een deel van de uiterwaarden zijn aardkundig waardevolle gebieden.

2.2

Landschap

Van cultuurhistorische waarde is de Grebbelinie, bestaande uit 'Bastions op de Uiterwaarden', een hoornwerk en een inundatiegebied langs het Vallekanaal/De Grift. Ook in de uiterwaarden van de Neder-Rijn zijn belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden aanwezig. De flanken vormen op plaatsen een waardevol engenlandschap. De Grebbeberg is van belang om zijn belangrijke aardkundige en cultuurhistorische waarden. Ook de rest van de bossen op de stuwwallen is, vaak als deel van een landgoed, belangrijk voor landschap en cultuurhistorie. Er zijn ook archeologische vindplaatsen. De combinatie van ontstaansgeschiedenis, bebouwing, beplanting en het kleinschalige karakter maakt het een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol geheel.



Het Binnenveld wordt gekenmerkt door de combinatie van een nat en open middengebied rondom de Grift en een overgangsgebied dat steeds beslotener en kleinschaliger wordt richting de Heuvelrug. Het heeft grote landschappelijke waarde. Op voorgaande kaart zijn de verschillende landschappelijke deelgebieden te zien, waarop af te lezen is dat het Binnenveld een grote landschappelijke variatie kent. Het tussenliggende gebied bestaat uit veenontginningsrestanten, De Meent, en het cultuurhistorisch waardevol gebied De Kampen bestaande uit een kampenlandschap met een slagenstructuur.

BINNENVELD

Een deel van het plangebied behoort tot het zuidoostelijk deel van de Heuvelrug, met de reeks van buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande. Het bosgebied van de stuwwal is een gebied met grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Zowel op de stuwwal als op de flanken, waar in beide gevallen ook aardkundige en archeologische waarden liggen, als in de lager gelegen gebieden is sprake van grote landschappelijke kwaliteit.

HEUVELRUG-ZUID-OOST

De Blauwe Kamer is een rivieroeverreservaat langs de Neder-Rijn bestaande uit bloemrijke graslanden, moerassen en geulen. In 1992 is een deel van de zomerdijk afgegraven, met als gevolg dat de Blauwe Kamer regelmatig overstroomt. Deze toegenomen rivierdynamiek geeft het landschap vorm en heeft grote invloed op de vegetatie. Er ontstaat op diverse plaatsen inmiddels wilgenbos (ook wel ooibos genoemd). Het rivieroeverreservaat is een uitstekend leefgebied voor vogels. Te midden van deze riviernatuur staan de restanten van de steenfabriek 'De Blauwe Kamer'.

BLAUWE KAMER

De aangrenzende Grebbergen is in 2001 verbonden met de Blauwe Kamer. Hierdoor is zo'n 60 ha stuwwalbos aan de Blauwe Kamer toegevoegd. De verbinding is van belang voor de ontwikkeling van beide gebieden. Tijdens hoog water zoeken de dieren in het gebied de veilige, hoger gelegen, beschutte bossen op de stuwwallen van de Grebbergen op.

UITERWAARDEN

Binnen de gemeente liggen twee uiterwaarden langs de Neder-Rijn. De uiterwaarden bij de stad Rhenen, welke buiten het plangebied valt, en de Buitenwaarden tussen Elst en Remmerden, welke wel tot het plangebied behoren. De Elster Buitenwaarden bestaan voor het grootste deel uit open grasland op rivierklei. Binnen de Elster-Buitenwaarden is tevens een zandwinplas van aanzienlijke omvang aanwezig. Door ontkeiing in het verleden zijn de uiterwaarden nagenoeg zonder hoogteverschillen. Door de gehele uiterwaarden loopt een oude riviergeul die zichtbaar is als een smalle sloot. De Elster Buitenwaarden grenzen direct aan de Utrechtse Heuvelrug met als scheidslijn de Rijksweg (de N225). De Rijksweg is dan ook een grote ecologische barrière tussen de Buitenwaarden en de Plantage Willem III. Door de aanleg van een wildpassage onder de N225 tussen Remmerden en Elst is de ecologische verbinding tussen de gebieden hersteld.

Vertaling in bestemmingsplan

- De gebieden met waardevolle openheid beschermen in het bestemmingsplan. Dit betreft met name delen van het Binnenveld.
- Voor deze open gebieden is een agrarische bestemming ofwel een natuur bestemming opgenomen, afhankelijk van het huidige gebruik. Binnen deze bestemming wordt terughoudend omgegaan met toestaan van bebouwing en opgaande beplanting.
- De gebieden met bijzondere waarden beschermen in het bestemmingsplan. Dit betreft onder meer de randen van de Utrechtse Heuvelrug en de bosgebieden.
- Bij afwijken van bouw- of gebruiksregels middels omgevingsvergunning of wijzigingsmogelijkheden vormen aspecten als behoud en herstel van (oorspronkelijke) landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken een toetsingscriterium. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan zichtlijnen, openheid en de Grebbelinie.
- Voor het Binnenveld vormt het LOP Binnenveld en het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld een goed toetsingskader voor de landschappelijke inpassing.

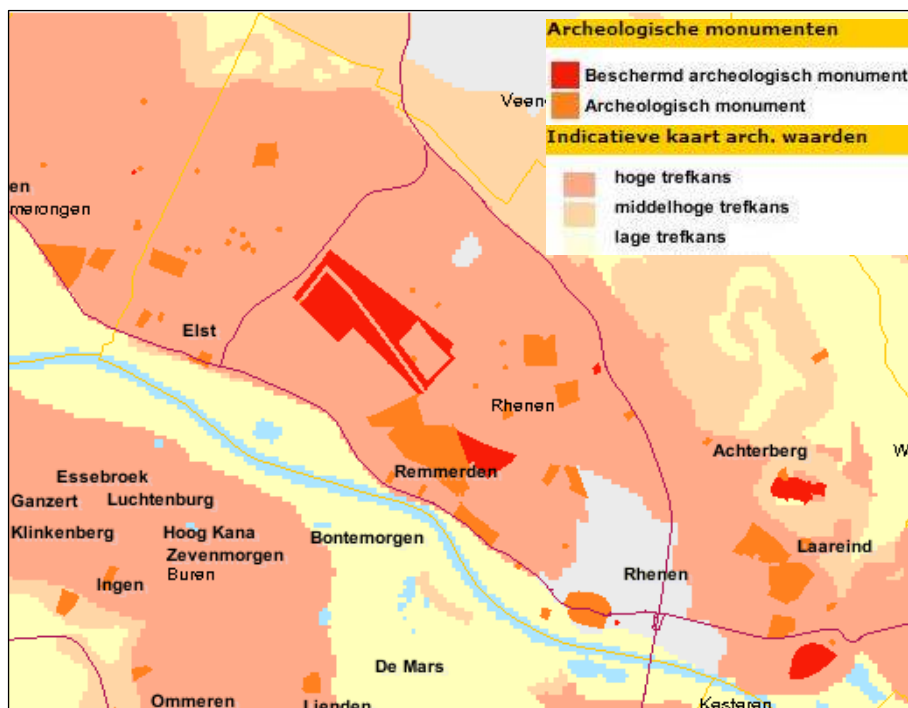
2.3

Archeologie

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig in kaart zijn te brengen. Om grip te krijgen op deze nog onbekende informatie is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief dat complementair is aan de Archeologische Monumentenkaart. De kaart geeft de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer.

In de gemeente Rhenen zijn zeer belangrijke archeologische vondsten gedaan. De diverse archeologische monumenten van de gemeente zijn met name te vinden op de heuvelrug. Het gaat hier om diverse grafheuvels, sporen van bewoning uit de (Late) IJzertijd-Romeinse tijd, resten van huis Remmerstein en bij de Grebbeberg de aanleg en overblijfselen van een ringwalbrug uit de (Vroege) Middeleeuwen. Verder herbergt de gemeente diverse andere archeologische monumenten.

De gehele heuvelrug is op de IKAW aangeduid als een gebied met hoge trefkans ten aanzien van de archeologie. Een middelhoge trefkans is aangegeven voor een groot deel van het gebied ten noordoosten van de N233.



Uitsnede kaart Kennisinstructuur Cultuurhistorie (KICH)

Op het moment dat er werkzaamheden in de bodem plaatsvinden, die eventuele archeologische waarden aan kunnen tasten, zal eerst archeologisch onderzoek moeten worden verricht. Dit geldt voor de gebieden met een middelhoge en hoge trefkans.

Vertaling naar bestemmingsplan

Om deze archeologische onderzoeksplicht te waarborgen, is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming voor de archeologische waarden opgenomen, met hieraan gekoppeld een eigen omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. Hiermee is een omgevingsvergunning binnen een bestemming met potentiële archeologische waarden nodig, wanneer werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 30 cm in de grond plaatsvinden. Voor het uitvoeren van een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is geen omgevingsvergunning vereist.

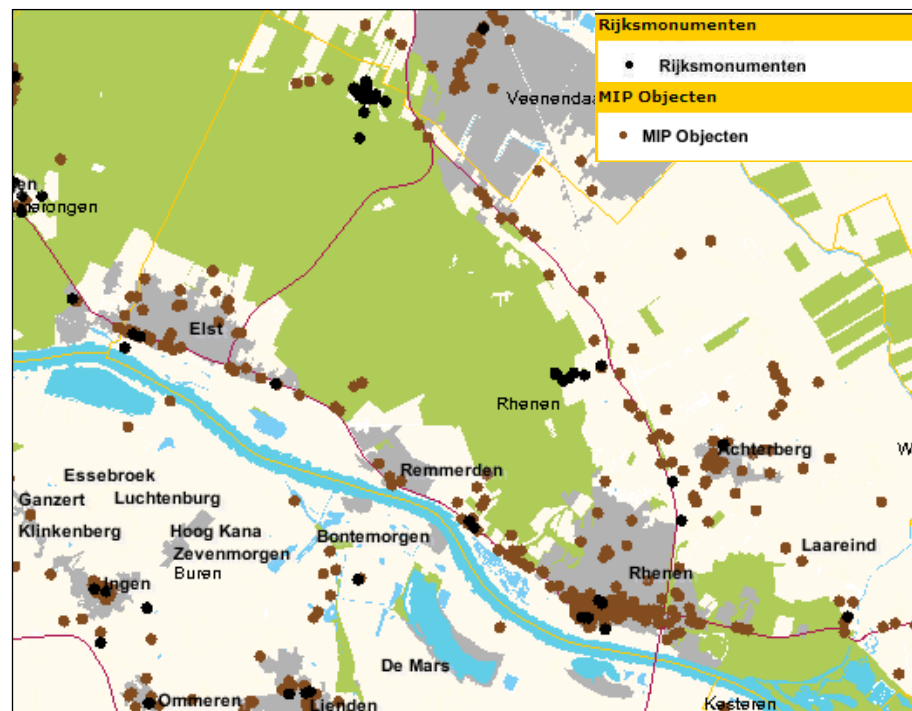
2.4

Cultuurhistorie

Op de overgang tussen de hoge stuwwallen en de lager gelegen gebieden werden de oude bouwlanden aangetroffen. Hier ontstonden ook de eerste nederzettingen en enkele landgoederen.

Cultuurhistorische elementen hebben een belangrijke plek in het huidige en/of toekomstige gebruik van het plangebied.

De monumenten in het buitengebied bevinden zich aan de rand van de heuvelrug, langs wegen en verspreid rondom Achterberg. Clusters van rijksmonumenten zijn te vinden bij landhuis Remmerstein, Buitenplaats Prattenburg en Cunerahoeve, alle gelegen op de grens van de Utrechtse Heuvelrug naar de Vallei. Ook Heimerstein bij de Grebbeberg heeft de status van rijksmonument. Verspreid in het buitengebied liggen veel MIP panden (vanuit het Monumenten Inventarisatie Project); langs de N223, de Weteringsteeg, de Cuneraweg, rondom Achterberg en langs de N225 tussen Rhenen en Remmerden. In Rhenen vond vanaf de 17e eeuw tabaksteelt plaats onder andere op de Willem III plantage. De tabaksschuren, welke als droogschuren dienst deden, herinneren hier nog aan. Enkele daarvan zijn aangewezen als Rijksmonument.



Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH)

Vertaling naar bestemmingsplan

De monumenten zijn in het bestemmingsplan aangegeven door middel van de aanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie'. Panden met deze aanduiding hebben iets meer mogelijkheden met betrekking tot functieverandering ten behoeve van het behoud van deze panden. De bescherming van de panden vindt middels de Monumentenwet 1988 plaats en hoeft dus niet via het bestemmingsplan plaats te vinden. De MIP panden categorie 1 en 2 hebben de aanduiding 'karakteristiek' in het bestemmingsplan. Met deze aanduiding wordt de karakteristiek van het pand beschermd en zijn er net als bij de monumenten iets meer mogelijkheden met betrekking tot functieverandering. Tevens zijn de landgoederen aangeduid. Binnen de landgoederen is minder toegestaan ten aanzien van het veranderen en uitbreiden van bebouwing. Daarnaast zijn er binnen landgoederen wel mogelijkheden voor functieverandering, om zo een landgoed

exploitabel te houden. Een dergelijke functieverandering moet wel ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed.

2.5

Agrarische bedrijvigheid

In het plangebied komen ruim 100 agrarische bedrijven voor, voornamelijk melkveehouderijen. Deze bedrijfstak heeft ook het grootste deel van de cultuurgrond (grasland) in gebruik. Daarnaast komen in het plangebied enkele andere agrarische bedrijven voor als (boom)kwekerijen en bedrijfsmatige paardenhouderijen. In het gebied komen ook bedrijven voor met een intensieve bedrijfstak al dan niet als hoofdactiviteit. Dit zijn voornamelijk de varkenshouderijen en pluimveebedrijven.

In het landelijk gebied wijzigt het gebruik van gebouwen en gronden, mede als gevolg van veranderingen in de landbouw. Het aantal agrarische bedrijven neemt al jaren af. Deels komt dat doordat het steeds lastiger is voldoende inkomsten uit de agrarische activiteiten te halen.

Vertaling naar bestemmingsplan

Bij recht zijn de bestaande bouwvlakken, zoals opgenomen in het geldende plan, overgenomen.

De agrarische bedrijven zijn in principe bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. De intensieve veehouderijbedrijven en boomkwekerijen zijn apart aangeduid.

De aanduiding voor een bedrijf met een intensieve bedrijfstak is afgeleid van de Deelnotitie reconstructiezonering intensieve veehouderij, behorende bij het Reconstructieplan. Hierin wordt 20 nge (Nederlandse grootte-eenheden) gehanteerd als ondergrens voor een agrarisch bedrijf. Voor een intensieve veehouderij wordt 250 m² aangehouden als ondergrens als intensieve veehouderijactiviteit. Dit is vergelijkbaar met circa 190 vleesvarkens, circa 3000 legkippen of circa 86 vleeskalveren. Deze aantallen zijn te toetsen aan de milieuvergunning. In bijlage 2 van deze toelichting is een lijst opgenomen per diersoort met hieraan gekoppeld het aantal nge per dier.

Via omgevingsvergunning zal enige uitbreiding mogelijk zijn. Er kan dan goed worden ingepast op de concrete wensen, de uitbreiding kan goed binnen de landschappelijke structuren worden ingepast en er hoeven alleen onderzoeken uitgevoerd te worden, die van toepassing zijn voor de concrete situatie.

Ten behoeve van uitbreidingen en omvormingen is het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost leidend.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor functieverandering en verbredingsactiviteiten op bestaande agrarische bedrijven, waarbij overige agrarische bedrijven niet beperkt mogen worden in de bedrijfsvoering. Het reconstructieplan is daarbij leidend.

Bij functieverbreding en -verandering worden eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing van de functie.

Omvorming van grondgebonden bedrijf naar intensieve veehouderij is, conform het reconstructieplan, alleen toegestaan middels een wijzigingsbevoegdheid binnen het verwevingsgebied. Nieuwe boomkwekerijen zijn niet toegestaan.

2.6

Wonen

In totaal zijn er circa 450 woningen in het plangebied, deels liggen ze geconcentreerd langs de doorgaande wegen en deels liggen ze verspreid door het gebied. Hieronder vallen ook de woonzorgwoningen van het complex Rhenendaal.

Door de verdergaande veranderingen in de agrarische sector zijn veel agrarische bedrijven gestaakt. Het aantal woningen neemt daardoor toe, doordat de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoningen en er gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling (stallen slopen ten behoeve van de bouw van een extra woning). Het spanningsveld tussen agrarische bedrijven en de woonfunctie neemt steeds verder toe, mede als gevolg van steeds strenger wordende milieueisen.

Het gebied Veeneind, ten zuiden van Veenendaal, is in het Steekplan en de WERV aangewezen voor stedelijke ontwikkeling zoals het plaatselijk verdichten van het lint. De gemeente heeft voor de invulling van dit gebied het Stedenbouwkundig plan Veeneind en het Beeldkwaliteitplan Veeneind opgesteld. De exacte uitwerkingen zijn nog niet concreet genoeg om mee te kunnen nemen in dit bestemmingsplan.

Vertaling naar bestemmingsplan

De bestaande, legale burgerwoningen zijn als woning bestemd in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan moet mogelijkheden bieden voor ondergeschikte beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen.

In het bestemmingsplan is de ruimte-voor-ruimte regeling niet opgenomen. Binnen de gemeente is het wel mogelijk van deze regeling gebruik te maken, maar het is wenselijk dat de gemeenteraad daar over kan besluiten. Dit leidt ertoe dat, indien een initiatiefnemer gebruik wil maken van de regeling, er een partiële herziening zal moeten worden opgesteld. Er kan dan beter ingespeeld worden op de wensen. Het is dan ook niet noodzakelijk dat de woning op de huidige huiskavel wordt gerealiseerd.

Mantelzorgwoningen zijn onder voorwaarden mogelijk. In dit bestemmingsplan is bij omgevingsvergunning de mogelijkheid opgenomen om een tijdelijke woonunit als mantelzorgwoning te gebruiken. Het woonzorgcomplex Rhenendaal is apart bestemd binnen het bestemmingsplan, namelijk met de bestemming 'Wonen - Zorgwoningen' vanwege de afwijkende uitstraling door onder meer de diverse voorzieningen, die binnen dit complex worden aangeboden.

2.7

Niet-agrarische bedrijvigheid

In het plangebied komen diverse niet-agrarische bedrijven voor. Een groot deel hiervan is gelegen aan de Cuneraweg, waaronder een drietal autobedrijven, een groothandel in Vlees(waren), een benzinestation en een bouw- en keukenhandel.

Aan de Nude bevinden zich het dierencentrum Grebbehof met dierenbegraaftplaats en dierencrematorium en een bedrijf voor grond- en sloopwerk.

Verder komen er verspreid door het gebied uiteenlopende bedrijven voor, van bouwbedrijf tot speciaalzaak voor tuin en park.

Daarnaast bevindt zich, verspreid door het gebied, een aantal horecagelegenheden, te weten aan de Grebbenweg, restaurant Pannenkoekenhuis De Grebbeberg en Wok Paleis Rhenen. Aan de Utrechtseweg bij Remmerden is Restaurant 't Kalkoentje gelegen. Nabij Veenendaal aan de Kerkwijk is Restaurant La Montagne gevestigd. Op de Grebbeberg bevindt zich Hotel 't Paviljoen, met Restaurant le Maquisard.

Vertaling naar bestemmingsplan

De bestaande, legaal aanwezige bedrijven en voorzieningen zijn als zodanig in het bestemmingsplan bestemd. Per bouwvlak is tevens een toegestaan bebouwingspercentage opgenomen, welke is gebaseerd op de huidige situatie.

Via een omgevingsvergunning is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid opgenomen.

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven of voorzieningen is in beginsel niet toegestaan.

Conform het reconstructieplan zal een beperkte mogelijkheid voor functieverandering van agrarische bedrijven naar niet agrarische bedrijven mogelijk zijn.

Niet agrarische bedrijvigheid kan onder voorwaarden als nevenactiviteit worden toegestaan op agrarische bedrijven.

2.8

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komen enkele maatschappelijke voorzieningen voor. Op de Grebbeberg is het militair ereveld Grebbeberg gelegen. Hier bevindt zich een erebegraaftplaats met bezoekerscentrum. Aan de autoweg ten noordwesten van Rhenen bevindt zich de algemene begraafplaats. Een kerk van de Oud Gereformeerde Gemeenten is gelegen aan de Boslandweg 150.

De Regionale Ambulance Voorziening Utrecht (RAVU) heeft aan de Cuneraweg een ambulance voorziening.

Aan de voet van de Grebbeberg is een zorginstelling Zideris gelegen voor mensen met een verstandelijke beperking.

Ten slotte bevindt zich aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug en tegen de Veenendaalse grens het nieuwbouw Woon-zorgcomplex Rhenendael. Dit com-

plex herbergt tevens een facilitycenter met zorgvoorzieningen zoals een zwembad, diverse ruimten voor medische hulp, fitness, fysiotherapie, paramedische en andere dienstverlening. Tevens zijn er in het complex een bibliotheek, een bar en een computerruimte aanwezig.

Vertaling naar bestemmingsplan

De aard en omvang van de bebouwing en het gebruik is overeenkomstig de bestaande legale of eerder bestemde situatie geregeld.

Voor de kerk in Achterberg is een mogelijkheid middels omgevingsvergunning opgenomen, om conform de eerder door de gemeenteraad van Rhenen (23 september 2008) aangenomen motie de uitbreiding van de kerk te kunnen realiseren.

Het plan zal ook mogelijkheden bevatten ten aanzien van functieverbreiding bij agrarische bedrijven, waarbij ook maatschappelijke voorzieningen mogelijk zullen zijn zoals zorgboerderijen (zie ook paragraaf 2.7).

2.9

Recreatie

Het recreatieve grondgebruik in het plangebied bestaat zowel uit dag- als verblijfsrecreatieve functies.

Verblijfsrecreatie

Het verblijfsrecreatieve terrein Thijmse berg ligt buiten het plangebied. Voor dit Recreatiepark wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.

Vier campings bevinden zich binnen het plangebied en een jeugdherberg. Aan de Oud Veensegrindweg, ten zuiden van Veenendaal, bevindt zich Camping Bergbad. Deze camping is circa 2,5 ha groot en biedt plaats aan ongeveer 60 stacaravans en 20 toerplaatsen. Ten westen van Elst, aan de Bosweg, bevindt zich Caravanpark De Tabaksschuur. Dit park biedt ruimte aan sta- en toercaravans en verhuurt chalets en trekkershutten. Ten noorden van Rhenen is aan de Nieuwe Veenendaalseweg het vakantiepark Boszoom gelegen. Dit park bestaat uit 15 vakantiebungalows. Langs de Weteringsteeg ligt nog een camping met alleen toerplaatsen.

Dagrecreatie

In het plangebied liggen twee grote recreatieve terreinen. Direct ten oosten van de kern Rhenen ligt Ouwehands Dierenpark Rhenen. Naast de diertuin is Ouwehands ook een plek voor natuureducatie.

In het noorden van het plangebied ligt het natuur- en recreatiegebied Kwinteloijen. Karakteristiek voor de omgeving van Kwinteloijen zijn de diepe erosiedalen, prehistorische grafheuvels, wallen, beukenlanen en de overgangen tussen heuvelrug en vallei. Opvallend op Kwinteloijen is het grote hoogteverschil van vijftig meter en de bodemvariatie. Kwinteloijen vervult een grote

recreatieve functie voor de regio vanwege de vele mogelijkheden die het terrein biedt aan natuurliefhebbers en actieve recreanten.

Het Recreatieschap Utrechtse Heuvelrug, Vallei- en Kromme Rijngebied, heeft wandelroutes in het recreatiegebied Kwintelooijen uitgezet. Daarnaast bevinden er zich een picknickplaats en een terrein voor 'spelen in de natuur'. Er wordt gewerkt aan plannen voor een informatie- en horecagelegenheid en een klimbos op Kwintelooijen. Het klimbos komt op een terreindeel met hoge, stevige douglassparren. Daarnaast bevinden zich in het plangebied nog enkele maneges en drie sportveldencomplexen.

De bos- en natuurgebieden op de Utrechtse Heuvelrug hebben een belangrijke dagrecreatieve functie, voor mensen in en buiten de regio. De bossen en landgoederen zijn goed toegankelijk voor wandelaars. Over de heuvelrug zijn diverse fiets- en wandelroutes uitgezet. Als uitwerking van het Beheer- en Inrichtingsplan van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug wordt gewerkt aan het optimaliseren van de routestructuren in het Nationaal Park. Er wordt een routenetwerk gerealiseerd, dat aansluit op de poort Kwintelooijen en de groene entrees Prattenburg en Plantage Willen III. Daarnaast wordt gezorgd voor een optimale aansluiting op de kern Rhenen en het NS station. Dit netwerk voorziet in het aanbieden van voldoende recreatiemogelijkheden voor de inwoners van de regio en het opvangen en reguleren van bovenregionale bezoekersstromen en het zoneren van de kwetsbare gebieden.

In de uiterwaarden bij Elst, op de locatie van de voormalige machinistenschool en steenfabriek, komt een andere invulling. Hierbij wordt gedacht aan het realiseren van natuur in combinatie met kleinschalige recreatieve voorzieningen. De plannen hiervoor zijn nog niet ver genoeg uitgewerkt om op te nemen in dit bestemmingsplan. Vooralsnog is de oude situatie bestemd.

Vertaling naar bestemmingsplan

De bestaande of eerder bestemde legale dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.

Binnen de natuurgebieden Utrechtse Heuvelrug, Grebbeberg en de uiterwaarden is extensieve dagrecreatie toegestaan. Dit betreft voornamelijk wandel-, fiets- en ruitersporen.

In het agrarische gebied is, conform de recreatie en toerismenota, ruimte voor plattelandstoerisme toegestaan. Dit betreft dagrecreatieve voorzieningen als theetuinen en kleinschalige verblijfsrecreatie.

2.10

Infrastructuur

Wegen

De belangrijkste (regionale) doorgaande routes voor autoverkeer in de gemeente Rhenen vormen de N225 in oost-west richting, de N233 in noord-zuidelijke richting en de N416, die beide met elkaar verbindt.

Bij Elst is onlangs een ecopassage onder de N225 gerealiseerd. Hierbij is de N225 op haar oorspronkelijke niveau gebleven en over een lengte van circa 80 m op palen gezet. De ecopassage is zoveel mogelijk ingepast in de omgeving. Zo zorgt een houten schutting langs de weg voor de benodigde afscherming van het licht van koplampen.

Spoorwegen

Binnen het landelijk gebied van Rhenen loopt een spoorlijn, welke grotendeels langs de N233 is gelegen en vervolgens afbuigt naar Veenendaal. Rhenen is het eindstation van deze lijn.

Waterwegen

De Neder-Rijn en de Grift/Valleikanaal zijn de belangrijkste waterwegen in het plangebied. De Grift/Valleikanaal vormt grotendeels de oostelijke gemeente-(en provincie-)grens. Het meest zuidelijke deel ervan is tevens de scheiding tussen de Grebbeberg en natuurgebied De Blauwe Kamer. Beide waterwegen worden recreatief gebruikt. Op de Grift/Valleikanaal zijn kanomogelijkheden en langs de Grift/Valleikanaal is sinds 2007 een fietspad aangelegd. Op de Neder-Rijn vinden onder andere rivier-oevertochten plaats.

Beleidskader

3

Het beleid zoals dat door hogere overheden en op regionaal niveau is vastgesteld, is van belang voor dit bestemmingsplan. Hieronder volgt een korte samenvatting van de belangrijkste nota's en uitgangspunten.

3.1

Rijksbeleid

Het Europese beleid en het Rijksbeleid zijn gericht op het behoud van de kernkwaliteit van het Binnenveld (EHS, net buiten plangebied Natura 2000, habitatrichtlijn), de Uiterwaarden van de Neder-Rijn (EHS, Natura 2000, vogelrichtlijn en nationaal landschap) en de Utrechtse Heuvelrug (EHS, Belvédère, Nationaal Park).

3.2

Provinciaal en regionaal beleid

Op basis van het provinciaal en regionaal beleid is een zonering voor het plangebied aan te geven. Het gaat hierbij om gebieden waar de landbouw de belangrijkste functie is, om natuurgebieden en om gebieden waar meer diversiteit aan functies aanwezig is.

In het noordoosten van de gemeente Rhenen is de landbouwfunctie sterk vertegenwoordigd. De agrarische sector is hier belangrijk voor het behoud van de kenmerken van het gebied. Het gebied is tevens in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, aangewezen als verwevingsgebied¹.

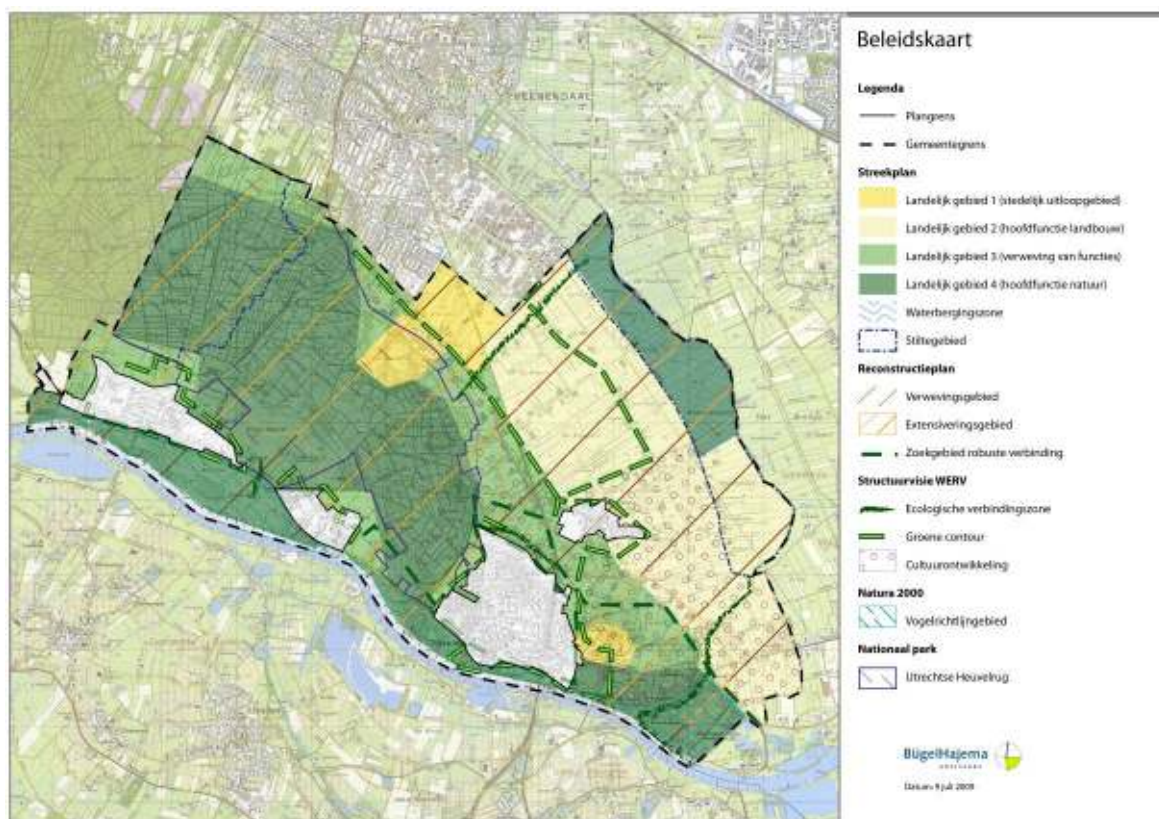
Binnen dit gebied zal vooral voor de agrarische bedrijvigheid ruimte behouden moeten blijven. Eventuele niet agrarische functies, mogen de agrarische bedrijfsvoering niet belemmeren. Vrijkomende agrarische bebouwing kan in principe worden vervangen door woningbouw (ruimte-voor-ruimte) of vestiging van niet-agrarische bedrijfstvormen. Omdat kwaliteitswinst voor het landelijk gebied voorop staat, is een

¹ Een verdere vertaling van het Reconstructieplan Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost betreft de 'handreiking vertaling in bestemmingsplannen' (te downloaden op www.wantbuitengebeurthet.nl/site/133/Reconstructie.html). De eerste deelnotitie gaat over de vertaling van de reconstructiezonering voor de intensieve veehouderij in bestemmingsplannen. De tweede deelnotitie gaat in op de onderwerpen functieverandering, verbrede landbouw, nieuwe landgoederen, waterbergingsgebieden, ecologische verbindingen en natuurontwikkeling.

belangrijke voorwaarde hierbij, dat een groot gedeelte van voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Op basis van het reconstructieplan gelden de volgende mogelijkheden voor intensieve veehouderij.

Mogelijkheden intensieve veehouderij (iv-bedrijven)	Verwevingsgebied	Extensiveringsgebied
Nieuwvestiging iv-bedrijven (nieuwe bouwlocatie)	Neen	Neen
(her)vestiging iv-bedrijven op bestaand bouwperceel zonder aanduiding iv (omschakeling)	Ja, via wijzigingsbevoegdheid, mits toets op omgevingskwaliteit.	Neen
(her)vestiging iv-bedrijven op bestaand bouwperceel met aanduiding iv	Ja, als recht	Ja, als recht
Uitbreiding iv-bedrijven binnen iv-bouwperceel	Ja, als recht	Ja, binnen geldende bouwpercelen
Wijziging omvang iv-bouwperceel	Ja, via wijzigingsbevoegdheid. eenmalig 30%, mits: noodzaak, landschap. inpassing, omgevingskwaliteit en dergelijke.	Neen, tenzij noodzakelijk in het kader van dierwelzijn en gelijk aantal dierplaatsen, dan: wijzigingsbevoegdheid.



Kaart relevant beleid

De Heuvelrug is een gebied waar de natuurfunctie centraal staat, het is een extensiveringgebied. Binnen dit gebied zal dan ook het behoud van de aanwezige historische- en natuurwaarden voorop staan.

HEUVELRUG

De deelgebieden die volgens de EHS van de provincie bestemd zijn voor natuur, hebben in het bestemmingsplan de bestemming Natuur of Bos meegekregen. Tevens vallen binnen deze bestemming gebieden die momenteel al duidelijk een natuurfunctie hebben, zoals de Blauwe Kamer. Die onderdelen uit de EHS die nog geen natuur zijn, kunnen via een wijzigingsbevoegdheid alsnog een natuurbestemming krijgen. Voor de ecologische verbindingzones is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke gebruikt kan worden nadat een totaal inrichtingsplan voor de verbindingzone is opgesteld.

De waterbergingsopgave en de stiltegebieden bij het Binnenveld en tussen Elst en Veenendaal vormen elementen, waarmee rekening gehouden moet worden binnen het bestemmingsplan.

WATERBERGING
EN STILTEGEBIEDEN

3.3

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft haar integrale ruimtelijke beleid voor de toekomst neergelegd in de (ontwerp) Integrale Structuurvisie. De bestaande ruimtelijke beleidsdocumenten zoals de Ontwikkelingsvisie voor de Grebbeberg zijn meegenomen in deze Integrale visie. In tegenstelling tot het bestemmingplan geeft de visie ontwikkelingen aan voor de toekomst. Het bestemmingsplan is conserverend van aard.

Uitvoerings- aspecten

4

In verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan zal op een aantal aspecten aangetoond dan wel onderzocht moeten worden in hoeverre hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen, ook daadwerkelijk mogelijk dan wel toegestaan is. Hieronder worden deze diverse uitvoeringsaspecten behandeld.

4.1

Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan vijf jaar oud zijn.

4.2

Water

Beleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkómen van afvoeren van regenwater, door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', staat hierbij centraal.

VIERDE NOTA WATERHUIS-
HOUDING

Het 'Nationaal Waterplan' is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding en een rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Het waterplan zal eind 2009 worden vastgesteld.

NATIONAAL WATERPLAN

In het provinciale waterplan zijn ruimtelijke beleidsuitspraken opgenomen die van provinciaal belang zijn. Het omvat beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

PROVINCIAAL WATERPLAN

WATERBEHEERSPLANNEN

Tevens zijn de waterschappen bezig met de Waterbeheersplannen voor 2010-2015. De ontwerpWaterbeheersplannen (WBP) van zowel Vallei & Eem als van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zullen naar verwachting eind 2009 in werking treden.

WATERTOETS

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

In het kader van de watertoets heeft op 19 maart 2009 een wateroverleg met de waterschappen en de provincie plaatsgevonden. Een verslag hiervan is te vinden in de bijlagen. Rijkswaterstaat heeft, via e-mail d.d. 3 juli 2009, laten weten, zich te vinden in hetgeen in de conceptwaterparagraaf en het verslag was opgenomen.

Waterthema's

Grondwater

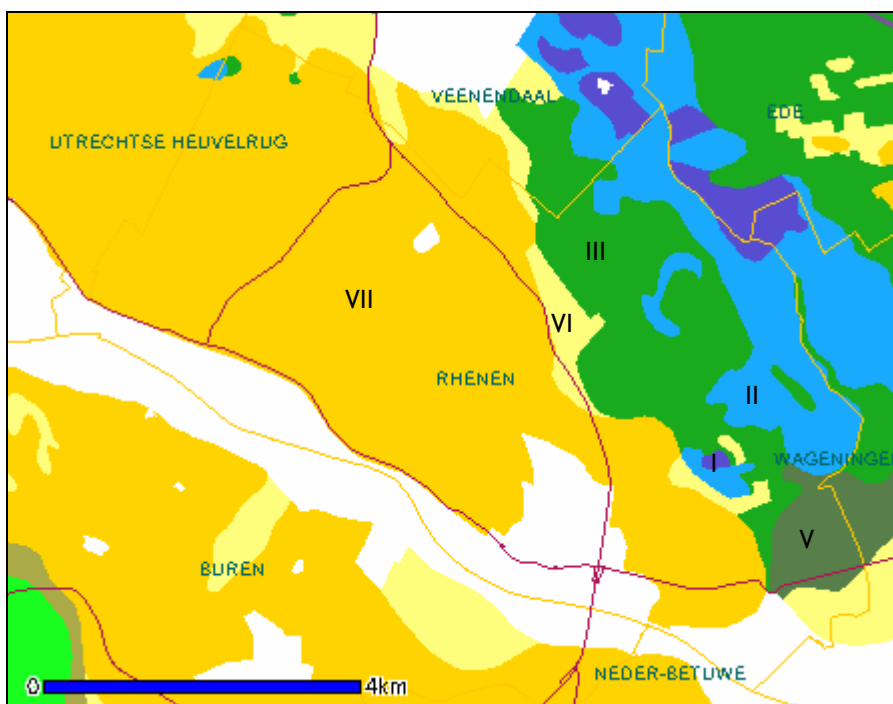
De heuvelrug is van oudsher een droger en hoger gelegen gebied. De grondwaterstand ligt zeer diep, tot wel enkele tientallen meters beneden maaiveld. Hierdoor heeft het geen betekenis gehad voor de bodemvorming en de vegetatie. Op een aantal plaatsen komen klei- en leemlagen voor, waarop de infiltratie van water stagneert. Het regenwater in de heuvelrug komt op de overgang naar de vallei en in de vallei als kwelwater naar boven. Dit kan in deze gebieden tot hogere grondwaterstanden leiden. Het grondwater in de uiterwaarden fluctueert sterk. In januari 2010 ondertekenden twaalf overheden (gemeenten, provincie en waterschappen) en drinkwaterbedrijf Vitens een convenant over het afkoppelen en infiltreren van afstromend hemelwater op de Utrechtse Heuvelrug.

GRONDWATERTRAPPEN

Binnen het plangebied komen de grondwatertrappen II t/m VII voor, zoals weergegeven op onderstaande kaart en verder verklaard in onderstaande tabel.

Op de Heuvelrug is grondwatertrap VII het meest voorkomend, in het oosten van het plangebied overheerst grondwatertrap III.

Grondwatertrappen	I	II	III	IV	V	VI	VII
Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm	< 40	< 40	< 40	< 40	< 40	40-80	80-140
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm	< 50	50-80	80-120	80-120	> 120	> 120	> 120



Grondwatertrappen, Bodemdata, Alterra

In het plangebied ligt een waterwingebied, met bijbehorende boringsvrije zone, waarin de provincie extra regels oplegt aan bedrijven, particulieren en andere gebruikers om vervuiling van grondwater en bodem te voorkomen.

GRONDWATER-
BESCHERMINGSGEBIED

Gezien het type waterwingebied, is er geen sprake van een grondwaterbeschermingsgebied, maar alleen van een boringsvrije zone. Boringsvrije zones zijn debeschermingsgebieden rond de waterwingebieden. In de boringsvrije zone gelden regels voor het maken van boorputten, grond- en funderingswerken op een diepte van 10 m of meer. Regels voor de boringsvrije zone zijn opgenomen in het "Besluit Boringen en funderingen" van de provincie Utrecht. Deze regels zijn bedoeld om de kleilaag in stand te houden die het grondwater beschermt tegen verontreinigingen. Onder deze kleilaag wordt water gewonnen. Ondermeer zijn vergunningen nodig voor boringen dieper dan 10 m en voor bodemwarmtewisselaars tot 10 m diepte (na 10 m diepte geldt hiervoor een verbod). De omvang van de boringsvrije zone wordt bepaald door de provinciale milieuverordening en vergunning voor het waterleidingbedrijf.

Deze zone heeft echter geen ruimtelijke relevantie en geen invloed op de gebruiksbestemmingen buiten het feitelijke waterwingebied. De bescherming is ook al opgenomen in de Provinciale Milieuverordening. Daarom komt de boringsvrije zone niet terug op te verbeelding.

Riolering

In de gemeente Rhenen bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie op het bedrijventerrein Remmerden, welke buiten het plangebied gelegen. Deze installatie is onder andere bedoeld voor de kernen Rhenen, Elst en Achterberg.

Basisvoorzieningen waterbeheer

Het plangebied maakt aan de zuidwestzijde deel uit van het waterbeheersgebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het oostelijk gedeelte behoort tot het beheersgebied van Waterschap Vallei en Eem.

In het landelijk gebied van de gemeente Rhenen liggen enkele waterkeringen. Primaire waterkeringen zijn de Grebbedijk en de Zomerkade. De Slapendijk is een regionale waterkering.

Langs de primaire waterkeringen is het noodzakelijk vrijwaringszones en beschermingszones op te nemen:

- de beschermingszone is de zone aan weerszijden van de dijk. Deze beschermingszone draagt direct bij aan de stabiliteit van de dijk. De beschermingszone wordt opgenomen op de legger van het waterschap. Hier gelden beperkingen op grond van de Keur;
- de vrijwaringszone is een reservering voor toekomstige dijkverbeteringen. Immers, klimaatveranderingen zullen leiden tot de noodzaak om dijken in de toekomst te verhogen en daarvoor is extra ruimte nodig. Er geldt een vrijwaringszone van 175 m buitendijks en 100 m binnendijks. De breedtes zijn vastgelegd in het streekplan. Na onderzoek zal een exacte (beperkte) zone door het waterschap worden vastgelegd.

De regionale waterkeringen zijn door de provincie genormeerd. Het beschermingsniveau van regionale waterkeringen ligt in het algemeen lager dan van primaire waterkeringen.

Waterkwantiteit

Als gevolg van klimaatverandering, bodemdaling, het insnoeren van beken en rivieren en het versneld afvoeren van water uit de stad en het platteland, ontstaat wateroverlast in Nederland. Indien er geen maatregelen worden getroffen, zal steeds vaker, ook in het plangebied, sprake zijn van wateroverlast. Ook Waterschap Vallei & Eem vraagt voor het eigen waterschapsgebied in toenemende mate aandacht voor de waterhuishoudkundige situatie, gericht op veiligheid en voldoende bergingscapaciteit. In het plangebied is, langs het Valleikanaal, een gebied aangewezen als bergingsgebied wateroverlast. Hierbij bestaat de kans dat het gebied één keer in de 100 jaar zal overstromen.

Voor het vergroten van de bergingscapaciteit kan worden gebruikgemaakt van bestaande sloten, waarnaast plas-drasbermen kunnen worden gerealiseerd.

Door middel van maximale infiltratie en vertragen van de waterafvoer streeft het waterschap naar het vasthouden van gebiedseigen water. In de eigen watergangen betekent dit verondieping en verbreding van het profiel, afvoertraging door het plaatsen van stuwen (waar nog nodig en voorzien van vistrap).

Waar mogelijk, wordt samengewerkt met natuurinstanties bij het realiseren van ecologische verbindingzones langs beken.

Waterkwaliteit

Bij de Grebbesluis laat Waterschap Vallei & Eem 's zomers water vanuit de Neder-Rijn in. Hoewel sprake is van gebiedsvreemd water, heeft dit toch een positieve invloed op de waterkwaliteit van het Valleikanaal. Dit komt doordat de belasting met nutriënten van het Rijnwater lager is dan die van het oppervlaktewater in de Gelderse Vallei. Het inlaten van water uit de Neder-Rijn wordt onder andere gedaan ten behoeve van het onderhoud aan het Valleikanaal en het handhaven van het peil.

Op het Valleikanaal wordt in het plangebied geen water geloosd van de rioolwaterzuiveringen. De grootste bijdrage aan de verhoging van nutriëntenconcentraties wordt veroorzaakt door het uit- en afspoelen van meststoffen, die in het verleden in landbouwgronden zijn opgeslagen.

Natte natuur en landschap

In het gebied wordt een aantal waterlopen heringericht als ecologische verbindingzone en ecologisch waardevol water. De Grift/het Valleikanaal is door de provincie aangewezen als een (natte) ecologische verbindingzone. De Blauwe Kamer vormt, in relatie met de Neder-Rijn, een belangrijk natuurgebied voor natte natuur.

Het Binnenveld is aangewezen als Sub-Topgebied, in verband met verdrogingsbestrijding. In deze zogenoemde Top-gebieden wil de provincie, voor zover mogelijk, volledig herstel van de verdroging. In de Subtop-gebieden wordt een verdrogingsbestrijding van minimaal 50% gestreefd.

4.3

Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m. Hierbinnen moet onderzoek verricht worden, indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden toegestaan.

Indien gebruik wordt gemaakt van mogelijkheden tot functiewijziging of functieverbreding naar geluidsgevoelige functies, zal moeten worden voldaan aan de maximale geluidsbelasting die toegestaan is. Langs de meeste wegen zal dit, als gevolg van beperkte intensiteiten, niet tot problemen leiden.

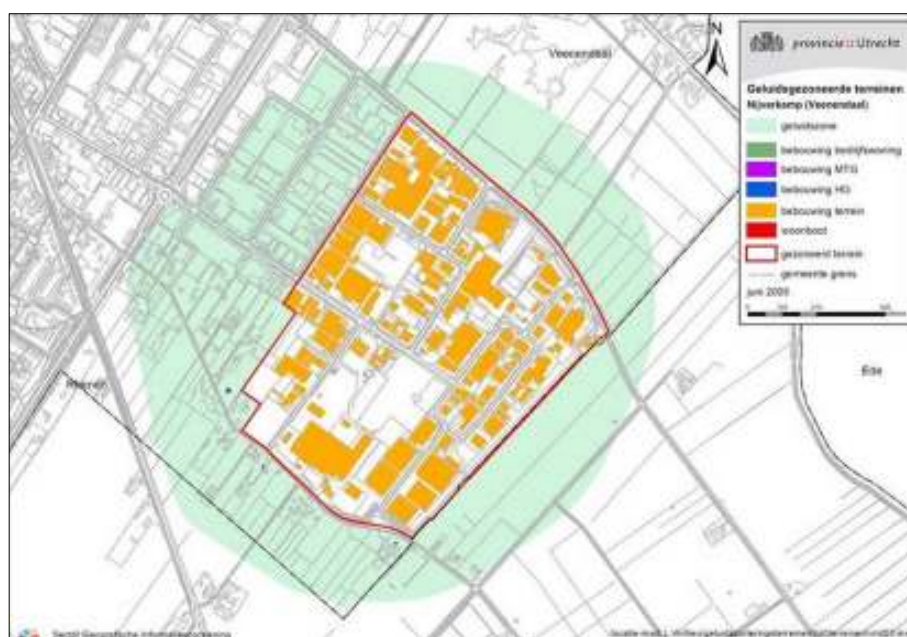
Railverkeerslawaaï

Voor de huidige spoorlijn Utrecht-Rhenen geldt een onderzoekszone van 100 m aan weerszijden van de spoorlijn.

Industrielawaaï

Voor industrieterreinen waar de zogenaamde 'grote lawaaimakers' zich kunnen vestigen, zijn geluidszones vastgesteld.

Binnen het plangebied komen geen gezondeerde bedrijventerreinen voor. Het industrieterrein Nijverkamp (gemeente Veenendaal) ligt wel nabije het plangebied. De geluidszone van dit terrein ligt gedeeltelijk over het plangebied.



Geluidszone industrieterrein Nijverkamp te Veenendaal
(Bron: Provincie Utrecht)

Stiltegebied

De provincie heeft in de Provinciale Milieuverordening twee stiltegebieden aangewezen. Aan de oostzijde ligt het stiltegebied 'Achterbergse Hooilanden' en ten noorden van Elst het stiltegebied 'Amerongse Berg'.

Het instellen van stiltegebieden is erop gericht dat mensen stilte kunnen ervaren. In stiltegebieden dient een geluidsniveau (streefwaarde) van 40 dB (A) in acht te worden genomen. Activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden, zijn niet meer mogelijk in een gebied dat als stiltegebied is aangewezen. De gebiedseigen geluiden, zoals die van de landbouw, zijn hiervan uitgesloten. Om geluidskwaliteit te kunnen vaststellen, hebben de gebieden een omvang van tenminste 300 ha.

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zal het geluidsniveau binnen het stiltegebied niet toenemen.

4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

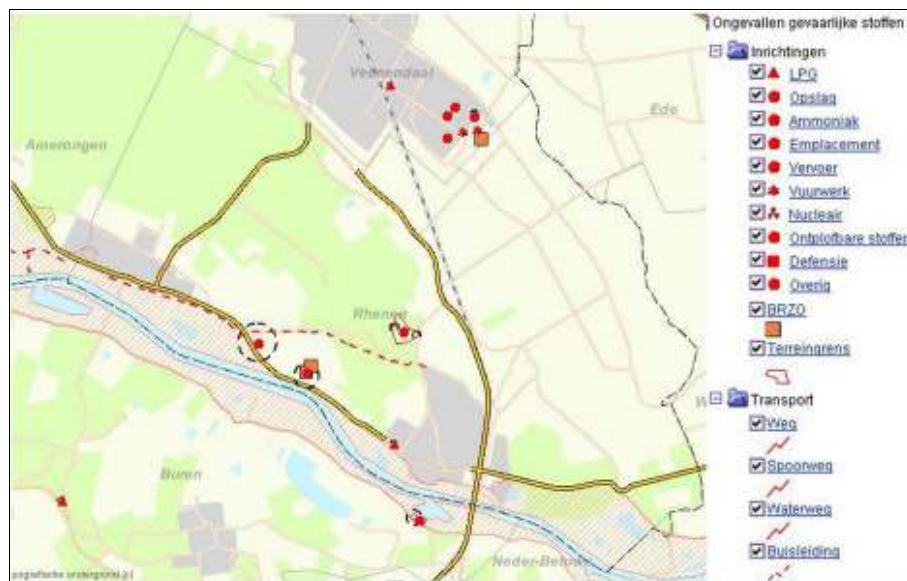
Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In het bestemmingsplan zullen geen grootschalige, nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.5

Externe veiligheid

Op 28 mei 2004 is in het Staatsblad nummer 250 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen Bevi) gepubliceerd. Dit besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor burgers in hun leefomgeving, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als lpg-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.



Uitsnede risicokaart (Bron: Provincie Utrecht)

Volgens de provinciale risicokaart liggen er in het plangebied geen inrichtingen die in het kader van de Bevi zijn aangewezen. Nabij het plangebied bevindt zich wel een lpg-tankstation in Rhenen. Daarnaast zijn er op het industrieterrein Remmerden drie inrichtingen aanwezig, waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op recreatiepark De Thijmse Berg, bevindt zich eveneens opslag van gevaarlijke stoffen. Hoewel deze inrichtingen niet in het plangebied liggen, kunnen de risicocontouren wel van invloed zijn op het plangebied. Hier zal bij toekomstige ontwikkelingen rekening mee gehouden moeten worden.

	Locatie	Risicocontour 10-6 afstand (meters)
BP Tankstation	Utrechtseweg 58	45
Keyser en Mackay	Remmerden 6	190
Fa J. Bakker en Zn	Remmerden 114	55
Mol Coatings B.V.	Utrechtseweg 204	290
Recreatiepark De Thijmse Berg (3 bovengrondse propaantanks)	Nieuwe Veenendaalseweg 229	60

Tabel: Afstanden risicocontour Bevi inrichtingen (Bron: Risicokaart Provincie Utrecht)

Een brandstofleiding loopt zuidelijk van Elst, via Remmerden naar Rhenen. Voor deze transportleiding geldt een beschermingszone. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd.

4.6

Natuurwaarden

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet).

Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie zijn hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Aangezien in het bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheid is opgenomen voor concrete initiatieven met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen, hoeft geen Flora- en faunaonderzoek te worden verricht. Op het moment dat van de bouwmogelijkheden gebruik wordt gemaakt, zal ten tijde van de bouw het plan vergezeld moeten worden van flora- en faunaonderzoek. Dergelijk onderzoek is maximaal vijf jaar geldig.

Gebiedsbescherming

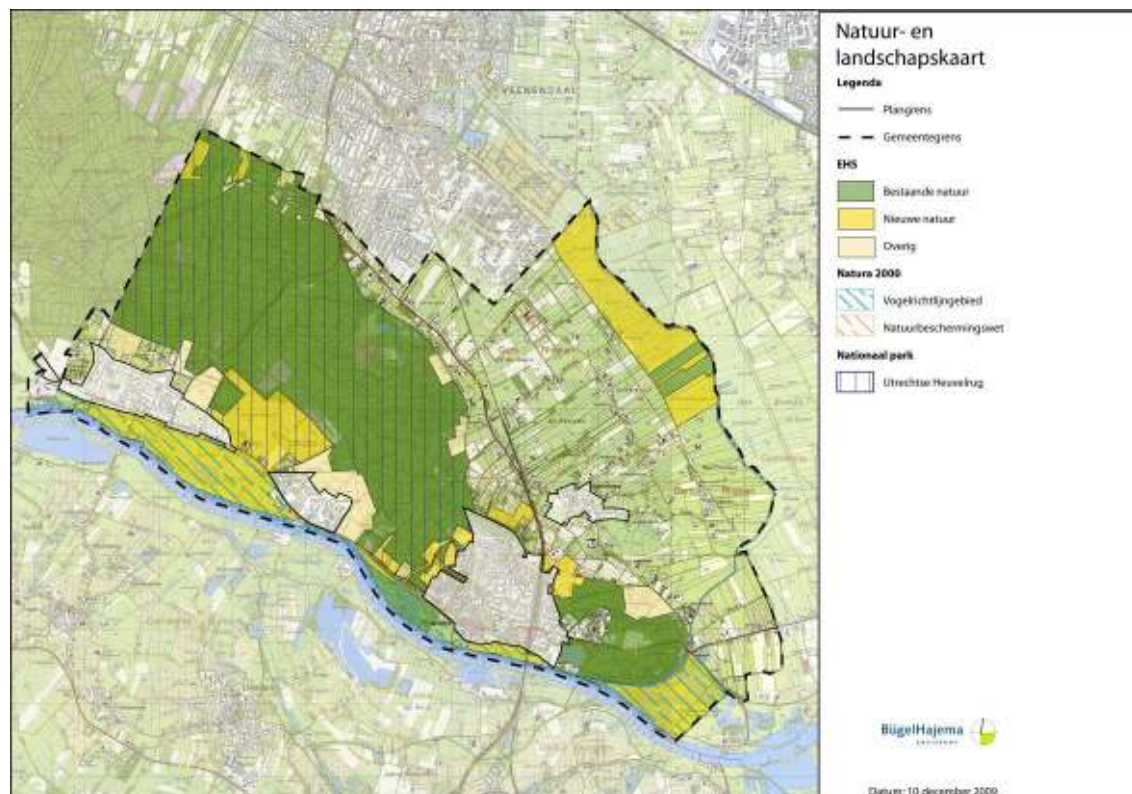
De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur, de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten.

Binnen de gemeente Rhenen zijn diverse gebieden beschermd, welke zijn weergegeven op onderstaande kaart. Het betreft het net buiten de plangrens gelegen Habitatrichtlijngebied 'Binnenveld' en het in de uiterwaarden gelegen Vogelrichtlijngebied. Natura 2000-gebieden zijn het Binnenveld en de Uiterwaarden van de Neder-Rijn. De EHS is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug en voor een deel in het Binnenveld. De Utrechtse Heuvelrug is tevens aangewezen als Belvédère gebied en als Nationaal Park.

Binnen de EHS geldt het 'Nee-tenzij' regime. Dit houdt in dat zich binnen en nabij de EHS geen ontwikkelingen mogen voordoen die de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied significant aantasten. De ontwikkeling is alleen mogelijk indien er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang.

Aangezien in het bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheid is opgenomen voor concrete initiatieven met betrekking tot toekomstige ontwikkelin-

gen, hoeft geen Natuurwaardenonderzoek te worden verricht in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Op het moment dat van de bouwmogelijkheden gebruik wordt gemaakt, zal ten tijde van de bouw het plan vergezeld moeten worden van een Natuurwaardenonderzoek.



Beschermde gebieden

4.7

PlanMER

Voor sommige bestemmingsplannen voor buitengebieden moet op basis van de geldende mer-regelgeving een planMER worden opgesteld. De planmer-procedure is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvormingsprocedure een plaats te geven. Een planMER moet worden opgesteld als:

- een plan het kader vormt voor een toekomstig besluit over een mer-(beoordelings)-plichtige activiteit;
- voor een plan een passende beoordeling op grond van de Habitatrichtlijn/Natuurbeschermingswet 1998 gemaakt moet worden.

De doorvertaling van het reconstructieplan in het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat (intensieve) veehouderij bedrijven kunnen uitbreiden. Ook wanneer deze ontwikkelingen uitsluitend via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt, is het doorlopen van de plan-m.e.r-procedure noodzakelijk.

Daarnaast is de Ecologische hoofdstructuur (EHS), zoals deze door de provincie Utrecht is uitgewerkt en vastgesteld, in het bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor geldt eveneens dat deze ontwikkeling door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt. Agrarische gronden kunnen hierdoor omgezet worden naar natuurgroonden.

Met doorvertalen van deze twee beleidsontwikkelingen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is het bestemmingsplan Buitengebied plan-m.e.r.-plichtig. Dit houdt in dat bekeken moet worden welke gevolgen deze ontwikkelingen op het milieu hebben.

Resultaten en conclusies

In het planMER is voor de verschillende milieuthema's ingegaan op de mogelijke milieugevolgen van de vestiging en uitbreiding van de intensieve veehouderijen. In dat kader zijn de aspecten natuur (ammoniakdepositie), geurhinder, luchtkwaliteit en gezondheid het meest relevant. Daarnaast is aandacht besteed aan de aspecten landschap, archeologie, bodemkwaliteit en water, verkeer en externe veiligheid. De effectbeschrijvingen zijn grotendeels gebaseerd op reeds beschikbare onderzoeksgegevens en informatie. De daadwerkelijke milieueffecten die zullen optreden zijn sterk afhankelijk van de aard en omvang van de uitbreidingen en nieuwvestigingen van intensieve veehouderijen, en met name de stalsystemen en technieken die worden toegepast. Deze zaken worden in het bestemmingsplan niet vastgelegd. Toekomstige concrete uitbreidingen of nieuwvestigingen worden in het kader van de milieuvergunning (en de eventueel daaraan gekoppelde mer-beoordeling of projectMER) getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving. In het bijlagenboek is de planMER opgenomen.

Een overzicht van de belangrijkste sectorale conclusies:

- Het mogelijk maken van grotere bouwvlakken via een wijzigingsbevoegdheid aan agrarische bedrijven en het bieden van rechtstreekse bouw mogelijkheden ter plaatse van agrarische bouwvlakken kan in theorie leiden tot extra stallen, meer dieren en daardoor een grote ammoniak- en stikstofemissie (en dus extra depositie op Natura 2000) ontstaan. In de praktijk kan een dergelijke extra depositie zich echter nooit voordoen. De gevolgen van ieder concreet initiatief moeten namelijk worden getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998. Het al dan niet kunnen verlenen van de Nbw-vergunning is afhankelijk van het resultaat van deze toets.
- Rond intensieve veehouderijen (en dan met name pluimvee) kan sprake zijn van hoge concentraties fijn stof. Iedere uitbreiding of nieuwvestiging wordt in de toekomst in het milieuspoor getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig zullen aanvullende technische maatregelen moeten worden getroffen om overschrijdingssituaties te voorkomen.
 - In het milieuspoor en in het kader van het wijzigingsplan wordt elke toekomstige uitbreiding of nieuwvestiging getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Indien nodig moe-

ten maatregelen worden getroffen om de geurbelasting te verminderen.

- Gezondheidseffecten in en rond intensieve veehouderijen worden sterk bepaald door technische maatregelen, zoals het toepassen van combiwassers. Daarnaast zijn als het gaat om infecties ook aantallen transportbewegingen en contact tussen dieren van belang. Een zo veel mogelijk gesloten bedrijfsvoering vermindert de kans op ziekten. Dit zijn echter geen zaken die in het bestemmingsplan kunnen worden verankerd. Bij iedere concrete uitbreiding of nieuwvestiging van intensieve veehouderijen dient in het milieuspoor aandacht te worden besteed aan de gezondheidsaspecten. De GGD adviseert om gezondheidsaspecten integraal te beoordelen bij vergunningen.

Op basis van de informatie uit het planMER wordt geconcludeerd dat in het milieuspoor voldoende is geborgd dat de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in geen geval zullen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder.

4.8

Milieuzonering

Voor het woon- en leefmilieu is het aspect geur belangrijk. Dit houdt in dat (Agrarische) bedrijven geen milieuhinder mogen veroorzaken voor gevoelige functies zoals woningen in de omgeving.

Voor de regio is een onderzoek uitgevoerd naar knelpunten met betrekking tot geurhinder en in hoeverre een gemeentelijk geurbeleid in het kader van de Wet geurhinder en Veehouderij een oplossing biedt (Regionale aanpak geurhinder reconstructiegebied Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost, Alterra-rapport 1677, 2008). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen conflictsituaties zijn ten aanzien van geur.

Het bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen van gevoelige functies toe binnen de geurcontouren van bedrijven.

4.9

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen enkele obstakels met betrekking tot infrastructuur, waarmee rekening moet worden gehouden bij toekomstige ontwikkelingen in het gebied.



Uitsnede kaart Belemmeringen infrastructuur (Provincie Utrecht)

Een hoogspanningsleiding loopt door het oosten van het plangebied. Voor een hoogspanningsleiding hanteert het Rijk uit voorzorgsprincipe een zone van circa 100 m aan weerszijden van de leiding, waar geen nieuwbouw van woningen mag plaatsvinden.

Een straalpad loopt oost-west door het gebied, net ten zuiden van Veenendaal en door een deel van de Heuvelrug. Straalpaden zijn verbindingen voor bepaalde vormen van telecommunicatie. Binnen de grenzen van dit straalpad geldt een maximale bouwhoogte van 60 m. Deze bouwhoogte is nergens toegestaan. In het bestemmingsplan zijn de straalpaden dan ook niet opgenomen.

4.10

Conclusie

Voor het bestemmingsplan buitengebied zijn enkele zones en gebieden die beperkingen opleggen aan het gebruik:

- in het geval van nieuwe ontwikkelingen zal een bodemkwaliteitsonderzoek moeten uitwijzen of de grond geschikt is voor het beoogde gebruik;
- langs de provinciale wegen geldt een geluidszone van 250 m en langs de spoorlijn Utrecht-Rhenen een zone van 100 m. Binnen deze zones dient bij mogelijke veranderingen akoestisch onderzoek plaats te vinden;
- bij nieuwe geluidgevoelige functies dient ten aanzien van geluid voldaan te worden aan de voorkeurswaarde van 48dB;

- milieuzones rond de bedrijven op basis van de milieuvergunning;
- in het geval van nieuwe ontwikkelingen zal flora- en faunaonderzoek verricht moeten worden;
- rond de agrarische bedrijven gelden afstandseisen voor stankgevoelige objecten;
- langs de hoogspanningsleiding ligt een zone van circa 100 m aan weerszijden van de leiding, waar geen nieuwbouw van woningen mag plaatsvinden;
- de zones ten behoeve van de gasleidingen zullen worden opgenomen;
- straalpaden worden niet opgenomen.

Juridische planopzet

5

5.1

Opzet bestemmingsplan

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik en de toegelaten bebouwing van de gronden.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) die op 1 januari 2010 in werking is getreden. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van (plan)voorschriften maar van (plan)regels. Tevens zijn in de SVBP2008 verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

De SVBP2008 en het Bro bevatten een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: (SVBP2008);
- wijze van meten (SVBP2008);
- anti-dubbeltelbepaling (Bro);
- overgangsrecht (Bro).

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wro, het Bro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De Wabo bevat een verbod om zonder omgevingsvergunning de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken of te laten gebruiken. (art. 2.1 lid 1 Wabo) Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

5.2

Nadere toelichting op de regels

De SVBP2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen, wijze van meten).
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (bestemmingen).
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels,

algemene procedureregels, en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden).

- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

5.2.1

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

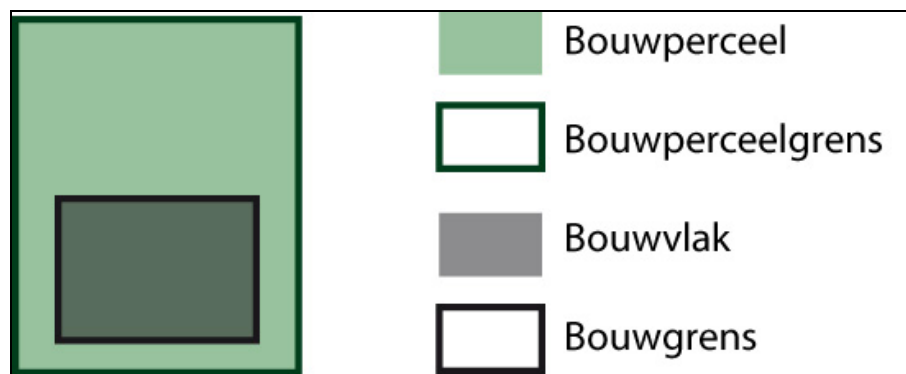
Artikel 1 Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2008 zijn conform overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Ter verduidelijking van de in de regels aangegeven bouwhoogten is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

Ter verduidelijking van enkele begrippen is hieronder schematisch het verschil tussen een bouwperceel(grens) en een bouwvlak(grens) aangegeven. De bouw mogelijkheden binnen beide verschilt vaak op het aspect gebouwen; binnen een bouwvlak mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd; binnen een bouwperceel zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Veelal valt een bouwperceelgrens samen met de bestemmingsgrens.



Het bebouwingspercentage is omschreven als een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de oppervlakte van het deel van een bestemmings- of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen. Indien het bouwperceel bestaat uit een oppervlakte van 4.000 m² met een bouwvlak van 1.000 m² met bijbehorend bebouwingspercentage van 50% van het bouwvlak, betekent dat er 500 m² aan bebouwing gerealiseerd mag worden.

Via een omgevingsvergunning is het veelal mogelijk af te wijken van de bouwregels voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte van gebouwen binnen

het bouwvlak met maximaal 15%. Indien er een bouwvlak is opgenomen van 1.000 m² met een bebouwingspercentage van 50%, mag er met 15% van het te bebouwen oppervlak worden uitgebreid. In dit geval is dat 15% van 500 m² = 75 m² aan uitbreiding.

Bij het meten van de goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken is vaak de vraag wat het peil is. Voor bouwwerken op een bouwperceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, wordt gemeten vanaf de hoogte de weg ter plaatse van die hoofdtoegang. Indien een bouwwerk niet direct grenst aan de weg, geldt de hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld ter hoogte van het hoofdgebouw. Voor bijvoorbeeld woningen gelegen op een terp geldt derhalve dat gemeten wordt vanaf het aansluitende en afgewerkte maaiveld, en niet vanaf de hoogte van de terp. Indien er verschil aanwezig is tussen de voor en achter gelegen maaivelden dan dient gemeten te worden vanaf het aansluitende en afgewerkte maaiveld achter het bouwwerk.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/ gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

Afwijken van de bouwregels

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid

Naast afwijkingen van de regels kan een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden bevatten om flexibiliteit te bieden. Het wijzigen van een plan is een bevoegdheid die aan burgemeester en wethouders toekomt.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- Bedrijf
- Bedrijf - Nutsbedrijf
- Bos
- Cultuur en ontspanning
- Detailhandel
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Maatschappelijk - Begraafplaats
- Maatschappelijk - Militaire Zaken
- Maatschappelijk - Zorginstelling
- Natuur
- Recreatie - Dagrecreatie
- Recreatie - Verblijfsrecreatie
- Sport
- Sport - Manege
- Verkeer
- Verkeer - Railverkeer
- Water
- Wonen
- Wonen - Zorgwoning.

Het is mogelijk dat er twee functies/bestemmingen op eenzelfde gebied liggen. Om aan beide bestemmingen met bijbehorende belangen en/of waarden een goede invulling te geven, is gekozen voor een zogenaamde 'dubbelbestemming'. In dit bestemmingsplan worden de volgende dubbelbestemmingen gehanteerd:

- Leiding - Gas
- Leiding - Hoogspanningsverbinding

- Waarde - Archeologie
- Waarde - Aardkundige waarden
- Waarde - Archeologische Monumenten
- Waarde - Cultuurhistorie
- Waarde - Landgoed
- Waterstaat - Waterberging
- Waterstaat - Waterkering.

Het is verder mogelijk om door middel van functieaanduidingen een specifieke functie binnen de bestemming toe te staan. Hiermee kan tot uitdrukking worden gebracht, dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde functie is toegestaan. Ook kan met deze aanduiding een specifieke, niet bij de bestemming passende, functie mogelijk worden gemaakt.

In paragraaf 5.3 worden de bestemmingen in het plan uitvoerig beschreven.

5.2.3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti - dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouw-aanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform art. 3.2.4 Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Overige algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen (en ook dubbelbestemmingen) in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Zo zijn er algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels.

In dit bestemmingsplan zijn enkele algemene aanduidingsregels opgenomen, namelijk 'geluidszone-industrie', 'milieuzone-waterwingebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Tevens zijn enkele algemene afwijkingsregels in dit bestemmingsplan opgenomen. De wijzigingsregels in dit plan hebben betrekking op het laten vervallen of toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de oprichting van landgoederen.

Verder is de anti-dubbeltelbepaling onder de algemene regels opgenomen. Hiermee blijven gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Er is in de regels geen aparte gebruiksbepaling met gebruiksverbod opgenomen. De Wabo voorziet daarin. (art. 2.1 lid 1Wabo)

5.2.4

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke benaming het bestemmingsplan wordt aangehaald.

5.3 Bestemmingen

Uitgangspunt bij het bestemmen voor dit bestemmingsplan is de bestaande bebouwing, die aanwezig was op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Deze zijn zodanig bestemd.

Agrarisch

Binnen deze bestemming vallen de agrarische bedrijven en bijbehorende gronden. Het betreft met name grondgebonden bedrijven. Door middel van diverse aanduidingen zijn specifieke vormen van agrarische bedrijven aangeduid. De voornaamste aanduidingen zijn 'intensieve veehouderij' voor de intensieve veehouderijbedrijven en 'intensieve kwekerij' voor de gronden in gebruik als intensieve kwekerij. Ook zijn enkele aanduidingen opgenomen om de waardevolle landschappelijke structuren aan te duiden.

Nevenactiviteiten zijn toegestaan, indien deze zijn genoemd in de lijst opgenomen in bijlage 2 van de regels. De nevenactiviteiten moeten ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsvoering, plaatsvinden in de bedrijfsgebouwen en aan de maximale oppervlaktelaten voldoen.

Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangegeven. Het gaat dan om bouwvlakken waar de huidige (bestemde) situatie meer of minder bedrijfswoningen bevat.

Via een omgevingsvergunning is het mogelijk af te wijken van de bouwregels en agrarische bouwvlakken eenmalig te vergroten met maximaal 15%, waarbij aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan. Andere afwijken bij een omgevingsvergunning bestaan uit het bouwen van een veldschuur buiten het bouwvlak en het vergroten van de bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw tot 12 m.

Tevens zijn bepalingen voor het afwijken van de regels opgenomen ten behoeve van de verruiming van de mogelijkheden voor nevenactiviteiten, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Via een omgevingsvergunning is het

ook mogelijk onder voorwaarden een buitenrijbaan en/of zwembad te realiseren.

Binnen diverse afwijkingen bij een omgevingsvergunning en wijzigingsmogelijkheden binnen de agrarische bestemming, worden eisen gesteld aan de inpasbaarheid en verbetering van de landschapsstructuur. Voor het Binnenveld vormen het LOP Binnenveld en het beeldkwaliteitplan Binnenveld een toetsingskader hiervoor.

Naast de uitoefening van het agrarisch bedrijf speelt, binnen de agrarische bestemming, ook het beschermen van landschapswaarden een rol. Dit komt tot uitdrukking in het stelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden bij een omgevingsvergunning. Ter bescherming van deze waarden geldt voor bepaalde werkzaamheden, die niet tot de normale agrarische werkzaamheden behoren, een omgevingsvergunningplicht. Hierbij kan gedacht worden aan onder andere het aanbrengen van verhardingen, het graven of dempen van watergangen en het vellen of rooien van houtopstanden. Deze werkzaamheden kunnen invloed hebben op de landschappelijke kwaliteit en zijn daarom aan een vergunning gebonden, zodat een andere afweging/sturing plaats kan vinden.

Binnen de bestemming en ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om het bouwvlak uit te breiden tot maximaal 1,5 ha. Ter plaatse van deze aanduiding is het omvormen van een grondgebonden bedrijf naar een intensieve veehouderij mogelijk.

Ook wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming te wijzigen in Wonen. Andere mogelijke wijzigingen van de agrarische gronden zijn naar natuur en naar gebruikgerichte paardenhouderij in de bestemming 'Recreatie' (dagrecreatie of verblijfsrecreatie) of 'Bedrijf'.

Bedrijf

De bedrijvigheid binnen het plangebied valt onder deze bestemming. Bedrijven van de categorie 1 en 2 zijn hier toegestaan. Verder zijn bedrijven toegestaan die middels een aanduiding zijn opgenomen.

Binnen het bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd en per bouwvak is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangegeven. Nevenactiviteiten zijn toegestaan indien deze zijn opgenomen in de bijbehorende bijlage van de regels en indien ze voldoen aan de maximale oppervlaktematen en de nevenactiviteiten in de bedrijfsgebouwen plaatsvinden.

Via het afwijken van de bouwregels is het mogelijk het oppervlak van gebouwen binnen het bouwvlak eenmalig met 15% te vergroten. Tevens is het mogelijk om via een omgevingsvergunning bepaalde bedrijven uit de categorie 3.1 van de bedrijvenlijst zoals opgenomen in de bijlage bij de regels, toe te staan.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De nutsvoorzieningen zoals zendmasten en gemalen vallen onder deze bestemming. Hier is het niet mogelijk om de huidige situatie met gebouwen uit te breiden. Wel is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren.

Bos

Vrijwel de gehele Heuvelrug van de gemeente Rhenen valt binnen de bestemming 'Bos', conform de huidige uitstraling van deze gebieden. Deze bestemming waarborgt de bescherming van dit natuurgebied. Extensief recreatief medegebruik is mogelijk. Ter plaatse van bouwvlakken binnen de bestemming mogen gebouwen worden gebouwd. Tevens is voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld, ten behoeve van het behoud van het bos en het reliëf.

Cultuur en ontspanning

Binnen dit bestemmingsplan is één locatie aangewezen voor deze bestemming, namelijk Ouwehands Dierenpark. Binnen deze bestemming worden ook ondergeschikte horecavoorzieningen en een conferentiecentrum toegestaan. Binnen de bestemming zijn de twee bestaande dienstwoningen opgenomen. De overige voormalige dienstwoningen hebben een woonbestemming gekregen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwhoogte tot maximaal 20 m, voor maximaal 25% van het oppervlak van het bouwvlak. Zo kan een beperkt deel van de gebouwen (25%) een hogere bouwhoogte krijgen.

Tevens is het mogelijk om via omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak met maximaal 15%.

Detailhandel

Ten westen van Elst is een bestemming Detailhandel gelegen. Binnen de bestemming mag één dienstwoning worden gebouwd. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage.

Via omgevingsvergunning is het mogelijk af te wijken van de bouwregels voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak met maximaal 15%.

Horeca

Binnen deze bestemming vallen de horecagelegenheden binnen het plangebied. Enkele bevinden zich nabij het dierenpark en enkele nabij of op de Utrechtse Heuvelrug. Horecagelegenheden tot en met horeca-categorie 2 zijn toegestaan. De categorieën komen overeen met de in de bijlage van de regels opgenomen 'Staat van horeca-activiteiten'. Ten oosten van Remmerden (Stok-

weg 12) is ter hoogte van de aanduiding een conferentieoord binnen de bestemming toegestaan.

Binnen de bestemming mag één dienstwoning worden gebouwd. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage. Via omgevingsvergunning is het mogelijk af te wijken van de bouwregels voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak met maximaal 15%.

Kantoor

Een bestaand kantoor binnen het plangebied is onder deze bestemming gebracht. Binnen de bestemming mag geen dienstwoning worden gebouwd. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn meestal specifiek bestemd. Dit houdt in dat de huidige functie, door middel van een aanduiding is gecategoriseerd en aangegeven, waarmee slechts deze functie ter plaatse is toegestaan.

Binnen de bestemming mag één dienstwoning aanwezig zijn, tenzij anders aangegeven. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage.

Via omgevingsvergunning is het mogelijk af te wijken van de bouwregels voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak met maximaal 15%.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De twee begraafplaatsen binnen het plangebied zijn onder deze bestemming gebracht. Tevens is hier een bezoekerscentrum toegestaan.

Binnen de bestemming mag één dienstwoning worden gebouwd, tenzij anders aangegeven. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage. Via een omgevingsvergunning is het mogelijk af te wijken van de bouwregels voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak met maximaal 15%.

Maatschappelijk - Militaire Zaken

Ten oosten van Elst is een terrein met een militaire functie, die als zodanig is bestemd. Binnen de bestemming zijn, conform de huidige situatie, twee dienstwoningen toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage.

Maatschappelijk - Zorginstelling

Ten oosten van de Grebbeberg is de huidige zorginstelling zodanig bestemd en aangeduid als een gezinsvervangend tehuis.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte. Via

omgevingsvergunning is het mogelijk af te wijken van de bouwregels voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak met maximaal 15%.

Natuur

Op diverse locaties zijn gebieden aangewezen voor de bestemming 'Natuur'. In deze gebieden staat het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden voorop. Enkele gronden zijn aangewezen voor Nieuwe Natuur vanuit de EHS, maar hebben momenteel al een natuurfunctie, waardoor ook deze gronden zijn bestemd als natuur. Agrarisch medegebruik en extensief recreatief medegebruik zijn tevens mogelijk. Het bouwen van gebouwen is slechts toegestaan binnen het bouwvlak.

Om verstoring van de natuurwaarden te voorkomen, is het ook verboden het gebied te gebruiken als opslag-, los- of laadplaats. Er mogen geen goederen, afval of andere materialen worden gelost of opgeslagen.

Tevens is aan bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld, om te voorkomen dat de aanwezige natuurwaarden worden aangetast.

Recreatie - Dagrecreatie

Binnen deze bestemming vallen kleinschalige dagrecreatieve functies binnen het plangebied, zoals speel- en spelvoorzieningen en recreatief educatieve voorzieningen. Ter plaatse van enkele aanduidingen zijn aanvullende functies mogelijk zoals volkstuinen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage.

Tevens is aan het toevoegen van verharding ten behoeve van wegen en parkeerplaatsen met een grotere oppervlakte dan 100 m² een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld. Via omgevingsvergunning is het mogelijk af te wijken van de bouwregels voor het bouwen van een clubhuis, een ruimte of een complex van ruimten voor recreatief-educatieve doeleinden en een horecagelegenheid tot maximaal 500 m².

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Onder deze bestemming vallen verblijfsterreinen, waaronder ook kampeerterreinen begrepen. Met een aanduiding zijn de locaties voor recreatiewoningen aangegeven. Ook is de aanduiding 'horeca' opgenomen voor de jeugdherberg.

Per terrein zijn de bouwmogelijkheden aangegeven in de planregels. Recreatiewoningen zijn mogelijk ter plaatse van de aanduiding. Tevens zijn nevenactiviteiten genoemd in de bijlage 'Lijst bestaande (neven)activiteiten' toegestaan, mits deze plaatsvinden in de bedrijfsgebouwen.

Het is niet toegestaan om de kampeerterreinen te gebruiken in de periode van 1 november tot 1 maart, evenals het gebruiken van een recreatiewoning als hoofdverblijf.

Via omgevingsvergunning is het mogelijk af te wijken van de bouwregels voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak met maximaal 15%.

Sport

Binnen het plangebied zijn drie sportcomplexen met bijbehorende voorzieningen zoals een clubgebouw, kantine en kleedkamers aanwezig. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage en de bestaande goot- en bouwhoogte. In deze bestemming zijn ook lichtmasten, vlaggenmasten en opvangnetten mogelijk, mits niet hoger dan 8 m. Overige bouwwerken tot 3 m hoogte zijn toelaatbaar.

Via een omgevingsvergunning kan de bouwhoogte van overige gebouwen worden verhoogd naar 3,5 m met een oppervlakte van maximaal 30 m².

In de bestemming zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Sport - Manege

De maneges binnen het plangebied hebben een aparte bestemming gekregen binnen de sportbestemming. Hier zijn manegebedrijven met bijbehorende voorzieningen zoals een stapmolen, langeercirkel, binnen- en buitenrijbanen mogelijk.

In de bestemming zijn geen bedrijfswoningen toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage en de bestaande goot- en bouwhoogte.

Ten aanzien van gebouwen en bouwwerken kunnen nadere eisen worden gesteld aan de inpassing hiervan binnen het bouwvlak, het bestemmingsvlak en in het landschap.

Het vloeroppervlak ten behoeve van een kantine mag niet meer bedragen dan 100 m².

Via omgevingsvergunning is het mogelijk af te wijken van de bouwregels voor het eenmalig vergroten van de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak met maximaal 15%.

Verkeer

De wegen en verblijfsgebieden binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming vallen onder andere ook ecoducten, ambulante handel, parkeer- en groenvoorzieningen. Houtwallen zijn met een aparte aanduiding aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding is een tankstation zonder verkoop van lpg toegestaan. Hier is een overkapping met een bouwhoogte van 6 m toegestaan.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met een maximale bouwhoogte tot 3,5 m. Bouwwerken mogen een bouwhoogte van 3 m hebben, vlaggen en lichtmasten 8 m.

Ten behoeve van de verkeersfunctie en parkeervoorzieningen zijn bouwwerken met een bouwhoogte tot 7,5 m en masten en verwijsborden tot 12 m toegestaan.

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwen van gebouwen tot een oppervlak van 30 m² en een bouwhoogte van 5 m.

Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn Utrecht-Rhenen valt binnen deze bestemming. Gebouwen mogen niet hoger zijn dan 3 m en de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 9 m². Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn per type verschillende hoogtematen opgenomen.

Water

De Grift/Valleikanaal en de Neder-Rijn zijn ondergebracht onder de bestemming Water. Instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden staan hier voorop. Onder deze bestemming vallen ook de oevers en taluds. Recreatief medegebruik is tevens mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding woonschepenligplaats is een woonschip mogelijk.

Ter bescherming van de bestemming mogen geen gebouwen worden gebruikt. Bouwwerken zijn beperkt tot een bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van 10 m².

Ter bescherming van de waarden van de bestemming is aan bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld.

Wonen

Bestaande burgerwoningen zijn in principe bestemd als woning. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, dan wel het op de verbeelding (plankaart) aangegeven aantal. Uitgangspunt is een inhoudsmaat van maximaal 600 m³. Bij een woning mag maximaal 80 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een oppervlakte van 10 m² hebben.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf' zijn woningen aangegeven die onder het oude bestemmingsplan nog onder de bestemming Agrarisch vielen, maar nu conform de huidige situatie een woonbestemming hebben gekregen. Het betreffen zogenoemde VAB-woningen (Voormalig Agrarische Bedrijven). Nevenfuncties en functiewijzigingen zijn hier wel mogelijk conform de regeling voor agrarische bedrijven.

Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' is een woonwagenkamp mogelijk met maximaal 20 standplaatsen met ieder een oppervlakte van maximaal 190 m² en een bebouwingspercentage van 60%.

Bestaande legale nevenactiviteiten zijn positief bestemd en opgenomen in de bijlage van de regels. Deze moeten voldoen aan de maximale oppervlaktematen en de nevenactiviteiten moeten in de (voormalige) bedrijfsgebouwen plaatsvinden.

De uitoefening van een beroep- en bedrijf aan huis is tevens mogelijk. De omvang mag niet groter zijn dan 25% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m². Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels is het mogelijk deze maten te vergroten tot respectievelijk 50% tot een maximum van 100 m².

Het uitoefenen van een bed en breakfast is ook mogelijk binnen de bestemming wonen. Per bouwperceel mogen vijf kamers met maximaal tien slaappleaatsen worden gerealiseerd. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en de functie mag niet tot belemmeringen voor omliggende functies leiden.

Via een omgevingsvergunning kan de goothoogte van woningen worden vergroot tot maximaal 6 m, waar dit gepast is vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt. Ook het herbouwen van een woning op een andere locatie is middels een omgevingsvergunning mogelijk.

Tevens is het onder andere mogelijk één zwembad en/of één paardenbak per bouwperceel middels een omgevingsvergunning aan te leggen .

Wonen - Zorgwoning

Op één locatie in het plangebied is deze bestemming opgenomen. Het betreft het woon-zorgcomplex Rhenendael. Hier zijn tevens voorzieningen als fysiotherapie, zwemfaciliteiten en educatie mogelijk.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte.

Leiding - Gas

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen. Op deze manier is de bestaande gasleiding en beschermingszone van de leiding juridisch vastgelegd. Binnen de bestemming mag uitsluitend ten behoeve van de gasleiding worden gebouwd. Ter bescherming van de leiding is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor onder meer het vergraven van grond en het planten van diepwortelende bomen binnen de dubbelbestemming.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De gronden aangewezen voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zijn bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding en het tegengaan van een te hoge magneetveldbelasting op magneetveldgevoelige en magneetveldbeoordelingsplichtige objecten. Hoogspanningsverbindingen zijn toegestaan waarbij de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 40 m mag bedragen.

Waarde - Archeologie

In het plangebied komen archeologische monumenten en gebieden van (middel) hoge archeologische verwachtingswaarden voor. Voor deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, ten behoeve van de bescherming van deze waarden. Bij de bouwregels staat aangegeven dat op deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Uitzondering hierop vormen vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken met eenzelfde oppervlakte, bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 250 m² en bodemingrepen van minder dan 30 cm onder bestaand maaiveld. Op basis van een uit te voeren

archeologisch onderzoek kan middels omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels.

Een omgevingsvergunning moet aangevraagd worden, indien werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd die de bodem kunnen aantasten, en verder worden uitgewerkt in de betreffende regels.

Waarde - Archeologische Monumenten

De bestemming is opgenomen ter bescherming van archeologische monumentale waarden zoals de in het plangebied voorkomende grafheuvels.

Waarde - Cultuurhistorie

Het plangebied bevat diverse cultuurhistorische waarden, zoals grafheuvels, het hoornwerk van de Grebbelinie, houtwallen en diverse zichtlijnen en het open gebied langs de liniedijk. Ter bescherming van deze waarden is een dubbelbestemming opgenomen. Uitsluitend bestaande bebouwing is hier toegestaan. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van deze dubbelbestemming is aan bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden gekoppeld.

Waarde - Landgoed

De landgoederen in het plangebied hebben een dubbelbestemming gekregen. Deze is gericht op het behouden van de bestaande bebouwing. Via een omgevingsvergunning is het mogelijk om één gebouw van maximaal 50 m² te realiseren. Tevens is via een omgevingsvergunning de oprichting van een natuurkampeerterrein mogelijk, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

De functie van de gebouwen op het landgoed kan via een wijzigingsbevoegdheid worden veranderd in gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, recreatie of kleinschalige horeca om zo het landgoed beter te kunnen exploiteren.

Ter bescherming van de waarden van deze dubbelbestemming, is aan bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld.

Waterstaat - Waterberging

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het tijdelijk bergen van water tijdens tijden en na perioden van overvloedige neerslag alsmede voor voorzieningen ten behoeve van de instandhouding van het waterbergend vermogen van de gronden.

Waterstaat - Waterkering

De gronden bestemd voor 'Waterstaat - Waterkering' zijn bestemd voor waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding.

Uitvoerbaarheid



6.1

Handhaving

Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor het buitengebied speelt handhaving een belangrijke rol. Een goed bestemmingsplan kenmerkt zich niet alleen door middel van een goede beheerslaag en ontwikkelingsmogelijkheden maar ook door middel van heldere regels en concreet gemeentelijk handhavingsbeleid. Handhaving van bestaande regels is ook van steeds groter belang. Hierbij wordt de praktijk van gedogen steeds vaker omgezet naar minder regels met een betere handhaving. Om deze reden is het noodzakelijk de bestaande situatie in het plangebied goed te inventariseren. Deze gegevens zijn, naast de geldende rechten op grond van vigerende bestemmingsplannen een belangrijke onderlegger geweest voor het bestemmingsplan.

Het strikt handhaven van vergunningen, regels en procedures geeft duidelijkheid en maakt de samenleving veiliger. Het gedogen moet worden tegengegaan. Overbodige regels en onduidelijke regelgeving zijn daarom getracht zoveel mogelijk achterwege te laten.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wro inwerking getreden met daarin opgenomen een afdeling omtrent grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden voor gemeentebesturen om kosten te verhalen, eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties te verbeteren. Dit brengt met zich mee dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro, een projectbesluit of een beheersverordening kosten moet verhalen. Deze verplichting is vastgelegd in artikel 6.12 Wro.

Bouwplan

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld dient te worden voor gronden waarvoor men voornemens is een bouwplan op te stellen. In artikel 6.2.1 Bro is het bouwplan gedefinieerd. De nieuwbouw of uitbreiding van een woning of een hoofdgebouw zijn onder meer bouwplannen.

In dit bestemmingsplan worden dergelijke bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. De vraag rijst of voor deze bouwmogelijkheden een verplichting geldt om een exploitatieplan op te stellen of zijn de kosten anderszins verzekerd?

Nieuwe hoofdgebouwen

In het Bestemmingsplan Buitengebied 2010 worden mogelijkheden geboden om agrarische bouwvlakken te vergroten. Door het vergroten van deze bouwvlakken kunnen nieuwe hoofdgebouwen gerealiseerd worden. Gezien het voorgaande zijn ook hoofdgebouwen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro. In de Nota van toelichting bij het Bro wordt gesteld dat de eerste bouw aanvraag, die tot gevolg heeft dat het perceel in gebruik wordt genomen, wordt aangemerkt als de aanvraag voor een hoofdgebouw. Dat er in een later stadium op hetzelfde perceel nog een gebouw wordt gebouwd dat zal fungeren als hoofdgebouw doet niet ter zake. De exploitatiebijdrage voor het kostenverhaal dient te worden verbonden aan de eerste bouw aanvraag, dus als het agrarisch bouwperceel in gebruik wordt genomen. Dit heeft tot gevolg dat voor bouw mogelijkheden die ontstaan doordat bouwpercelen vergroot worden geen kostenverhaal nodig is. Er worden immers geen nieuwe bouwpercelen gerealiseerd. Deze gebouwen zijn niet aan te merken als hoofdgebouwen in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

Overige ontwikkelingen

Overige ontwikkelingen die zich voordoen in het plangebied zullen uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Uit het voorgaande blijkt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet hoeft vast te staan dat deze kosten worden verhaald. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal eerst worden gezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen.

Conclusie

Voor het Bestemmingsplan Buitengebied is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. De te verhalen kosten zijn anderszins verzekerd of de bouw mogelijkheden zijn niet aan te merken als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

6.3

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2010 Rhenen heeft tot en met 21 april 2010 ter inzage gelegen conform de gemeentelijke inspraakverordening. Tevens is in het kader van het bestuurlijk overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het bestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties, waaronder de provincie Utrecht, de waterschappen en diverse ministeries. Tijdens de inspraakperiode zijn 181 inspraakreacties ontvangen. Er zijn 14 reacties in het kader van het vooroverleg ontvangen. Op een aantal punten leiden de reacties tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens zijn een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen in de Nota- inspraak- en overlegreacties.

In de Nota inspraak- en overlegreacties (zie bijlagenrapport) zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en voorzien van een antwoord. De eventuele wijzigingen van het bestemmingsplan die voortkomen uit de beantwoording zijn tevens aangegeven.

B i j l a g e n

Aan: Wouter Egas, Theo van der Veen, Koos van der Ree Dolaard

Van: Jitske van Dijk

Betreft: Wateroverleg ten behoeve van bestemmingsplan buitengebied Rhenen

Datum: 19 maart 2009

Aanwezig:

Wouter Egas (provincie Utrecht)

Theo van der Veen (Waterschap Vallei en Eem)

Koos van der Ree Dolaard (Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden)

Jitske van Dijk (BügelHajema namens gemeente Rhenen)

Beleid

De Vierde Nota Waterhuishouding is verouderd. Er wordt gewerkt aan een nieuwe Nationaal Waterplan. Deze wordt al wel genoemd maar in relatie met het kopje is het onduidelijk. De tekst zal worden aangepast.

Het Waterplan van de provincie zal aan het beleid worden toegevoegd.

De waterschappen zijn bezig met Waterbeheersplannen voor 2010-2015. Deze plannen liggen nu in de inspraak. In het bestemmingsplan zal naar deze plannen worden verwezen.

Waterthema's

De volgende onderwerpen (kopjes) moeten worden toegevoegd:

- Grondwater.
- Externe veiligheid.
- Riolering.

Basisvoorzieningen waterbeheer

De Slapendijk is een regionale waterkering. WVE kijkt of deze binnen het plangebied valt.

De meeste regionale waterkeringen zijn nu genormeerd door de provincie. De tekst zal op dit punt worden aangepast.

Waterkwantiteit/wateroverlast

De zomerkade inclusief de beschermingszone, zal als waterkering worden bestemd.

Waterkwaliteit en grondwater

De trits welke betrekking heeft op de waterkwaliteit: 'voorkomen - scheiden - zuiveren' wordt gemist en zal alsnog worden toegevoegd.

Op initiatief van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is er een werkgroep bestaande uit de diverse waterpartners, die zich buigt over de wenselijkheid van infiltreren van water in de bodem.

Overig

Er zal nog met Rijkswaterstaat contact gelegd worden ten aanzien van de onderwerpen Ruimte voor de rivier en buitendijkse gebieden.

Afspraken

- BügelHajema stuurt digitaal bestand en pdf kaarten naar de deelnemers.
- HDSR stuurt een kaart met de grens tussen de waterschappen.
- WVE gaat na in hoeverre het Valleikanaal binnen het plangebied een ecologische verbindingszone is.
- WVE bekijkt in hoeverre de Slapendijk binnen het plangebied valt.
- Provincie levert de grondwaterbeschermingsgebieden inclusief zones aan.
- HDSR en WVE gaan na of er verdrogingsgebieden zijn. Indien dat het geval is zal hiervoor in het bestemmingsplan aandacht moeten zijn.
- WVE levert de exacte begrenzing van het waterbergingsgebied Binnenveld aan.
- HDSR levert nog tekstuele aanpassingen aan.

Bijlage 2 Lijst diersoorten i.v.t. nge

B Dieren op het bedrijf / veestapel 2009		
Code	Rubrieknaam	NGE
	Rundvee (geen vlees- of weidevee)	
201	Jongvee, < 1 jaar	0,1761
205	Jongvee, 1-2 jaar, vrouwelijk	0,2535
207	Jongvee, 1-2 jaar, mannelijk	0,6021
209	Jongvee, > 2 jaar, vrouwelijk, niet gekalfd	0,2535
211	Melk- en kalfkoeien	1,2042
213	Stieren voor de fokkerij (> 2 jaar)	0,6021
	Rundvee (vlees- of weidevee)	
214	Vleeskalveren voor witvleesproductie	0,1444
216	Vleeskalveren voor rosé vleesproductie	0,1313
217	Jongvee vleesproductie	0,1479
227	Stieren vleesproductie, > 2 jaar	0,1655
228	Zoogkoeien	0,2500
229	Vlees- en weidekoeien	0,1408
	Varkens	
235	Biggen tot 20 kg, bij de zeug	0,0000
237	Biggen tot 20 kg, niet meer bij de zeug	0,0437
239	Vleesvarkens	0,0437
243	Opfokzeugen en beertjes	0,0577
249	Zeugen, 50 kg of meer	0,2606
253	Beren, 50 kg of meer, nog niet dekrijp	0,0577
255	Beren, 50 kg of meer, dekrijp	0,2606
	Kippen	
269	Vleeskuikens	0,0013
271	Ouderdieren vleesrassen, jonger dan 18 weken	0,0034
273	Ouderdieren vleesrassen, 18 weken of ouder	0,0052
275	Leghennen, jonger dan 18 weken	0,0014
276	Leghennen, 18 weken of ouder	0,0026
	Eenden en kalkoenen	
287	Jonge eenden voor de vleesproductie	0,0029
289	Kalkoenen	0,0057
297	Overig pluimvee	0,0029
	Paarden en pony's	
195	Paarden jonger dan 3 jaar	0,1937
196	Paarden 3 jaar of ouder	1,4648
197	Pony's jonger dan 3 jaar	0,1937
198	Pony's 3 jaar of ouder	1,4085
	Schapen en geiten	
250	Melkgeiten, jonger dan 1 jaar	0,0472
258	Melkgeiten, 1 jaar of ouder	0,1092
260	Overige geiten	0,0056
266	Overige schapen, vrouwelijk	0,0528
268	Overige schapen, mannelijk	0,0303
265	Lammeren	0,0190
	Konijnen	
232	Gespeende vleeskonijnen	0,0035
233	Voedsters	0,0423
	Edelpelsdieren	
290	Nertsen (moederdieren)	0,0556
292	Vossen (moederdieren)	0,0000
294	Overige pelsdieren (moederdieren)	0,0880

