

Bestemmingsplan

Cuneraweg 289

vastgesteld

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	2
1.1.	Aanleiding en doelstelling	2
1.2.	Plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Planbeschrijving.....	6
3.	BELEIDSKADER	8
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	9
5.	JURIDISCHE REGELING.....	11
6.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	12
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	12
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6.2.1.	Vooroverleg	12
6.2.2.	Zienswijzen.....	13

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van voorliggende bestemmingsplan-herziening is de voorgenomen vormverandering van het woonbestemmingsvlak op de locatie Cuneraweg 289 te Rhenen om de planologische regeling in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik.

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de huidig geldende bestemmingsregeling. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, partiële herziening 2013' dient hiertoe te worden gewijzigd.

De gemeente Rhenen ziet in het ruimtelijk beleid aanknopingspunten voor aanpassing van de huidige begrenzing van het woonbestemmingsvlak conform de feitelijke situatie. Daarnaast wordt een omissie hersteld, waarmee de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak, conform de eerder geldende planologische regeling en feitelijke situatie wordt vergroot tot 200 m².

In voorliggend bestemmingsplan wordt de afstemming van de planologische regeling op het feitelijk gebruik juridisch planologisch mogelijk gemaakt, waarin de vormverandering van het woonbestemmingsvlak nader is onderbouwd.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Cuneraweg 289 in het buitengebied van Rhenen, ten noorden van de kern Rhenen. De locatie is kadastraal bekend als Rhenen, G, nr 4137. In navolgende afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven:



Uitsnede luchtfoto met globale begrenzing plangebied (Bron: kadviewer.kademo.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, partiële herziening 2013' dat op 17 december 2013 door de raad van de gemeente Rhenen is vastgesteld.

In het geldend bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen' alsmede 'Agrarisch'. Op de gehele bestemming rust tevens een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de nadere aanduiding 'hoge archeologische verwachtingswaarden'. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduiding 'verweingsgebied'.



Verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied 2010 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/)

Op basis van de vigerende bestemming is vormverandering van het woonbestemmingsvlak niet mogelijk.

Daarnaast is in de bouwregels onder meer opgenomen, dat de maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 80 m² mag bedragen.

1.4. Leeswijzer

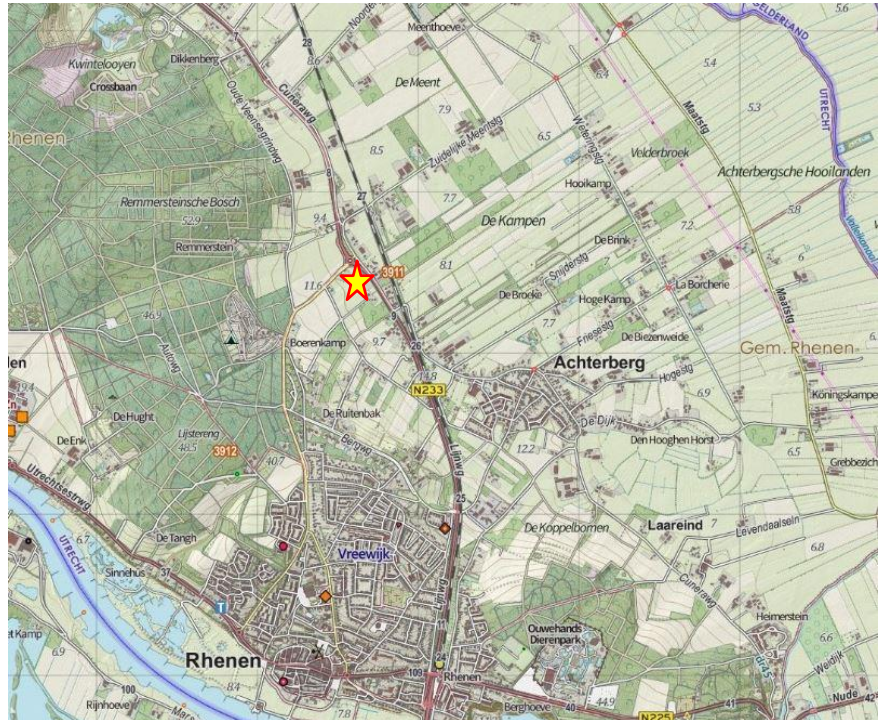
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie alsmede de voorgestane ontwikkeling opgenomen;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 5 is de juridische regeling beschreven;
- in hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rhenen ten noorden van de kern Rhenen en ten noordwesten van de kern Achterberg. De Cuneraweg vormt een lint aan bebouwing en vormt de historische verbinding tussen Rhenen en Veenendaal. Het gebied vormt het overgangsgebied van de Utrechtse Heuvelrug naar het Binnenveld.



Uitsnede omgeving planlocatie (Bron: kadviewer.kademo.nl)

Het overgangsgebied heeft een kleinschalig karakter met een menging van functies. Naast enige agrarische en niet agrarische functies zijn aan de Cuneraweg hoofdzakelijk burgerwoningen gelegen.

Ten noorden en zuiden grenst het plangebied aan een burgerwoning. Ten oosten van de locatie bevindt zich de Cuneraweg, waaraan eveneens burgerwoningen zijn gelegen, alsmede een tweetal garagebedrijven op 110 respectievelijk 75 meter en een agrarisch bedrijf op circa 50 meter. Aan de westzijde is sprake van onbebouwde agrarische percelen.

De planlocatie zelf betreft een woonlocatie. In het verleden was hier sprake van een agrarisch bedrijf (tot 1999). Op het perceel bevindt zich een woning (820 m³) met een tweetal bijgebouwen. De locatie wordt aan twee zijden ontsloten. Aan de oostzijde bevindt zich een inrit, die aansluit

op de Cuneraweg. Ten noorden bevindt zich een inrit, die aansluit op de Geertesteeg.

2.2. Planbeschrijving

Voorgeschiedenis

Op betreffend perceel was voorheen sprake van een agrarisch bedrijf. Als gevolg van de reconstructie van de Cuneraweg (de realisatie van een rotonde) diende de toenmalige bedrijfswoning te worden gesloopt. Hiertoe is het betreffende perceel door de provincie Utrecht gekocht en is de woning in 1999 gesloopt, waarbij is afgesproken dat de bedrijfswoning in dezelfde maatvoering teruggebouwd zou mogen worden bij het resterende gedeelte van het agrarisch bedrijf.

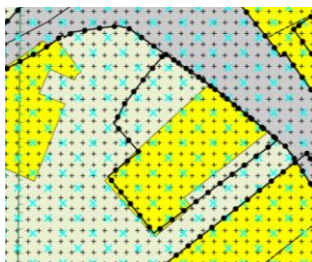
Het agrarisch bedrijf heeft echter reeds in 1999 de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd, aangezien er geen zicht op continuering van agrarische activiteiten bestond. Nadat het perceel door initiatiefnemer is aangekocht heeft hij in 2004 een verzoek gedaan tot bouw van een woning. Hiertoe is een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld, die op 25 september 2007 is vastgesteld: '*bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Cuneraweg 291*'. In ruil voor de sloop van alle agrarische bijgebouwen (510 m²) werd met dit bestemmingsplan de herbouw van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toegestaan, met een inhoud van maximaal 820 m³, alsmede de bouw van een tweetal bijgebouwen, met een totale oppervlakte van 200 m².

De partiële herziening is vervolgens doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', dat deels is herzien in bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, partiële herziening 2013'.

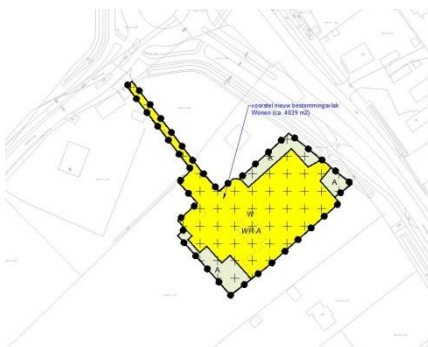
Bij deze doorvertaling is abusievelijk de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen voor het perceel generiek vastgesteld op 80 m², zonder dat voor onderhavig perceel een uitzondering is gemaakt.

Planbeschrijving

Met het voornemen wordt de planlogische regeling afgestemd op de feitelijke gebruikssituatie. Hiertoe is vormverandering van het woonbestemmingsvlak noodzakelijk. De gronden ten noorden van de bestaande woning, met een bijgebouw en erfverharding, alsmede de bestaande inrit op de Geertesteeg, worden binnen het woonbestemmingsvlak gebracht. Om het woonbestemmingsvlak niet behoeven te vergroten, worden gronden aan de voorzijde van de woning alsmede een gedeelte aan de achterzijde herbestemd en heringericht tot onbebouwde, agrarische gronden.



Vigerende bestemmingsbegrenzing (www.ruimtelijkeplannen.nl)



Begrenzing woonbestemming conform onderhavige ontwerp bp

De oppervlakte van de woonbestemming in het ontwerp bestemmingsplan (ca 4039 m²) is nagenoeg gelijk aan de oppervlakte van het vigerend bestemmingsplan (ca. 4036 m²).

Daarnaast wordt de omissie in de huidige bestemmingsregeling met betrekking tot de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen hersteld, conform de eerdere planologische regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Partiële herziening Cuneraweg 291'. Hiertoe wordt de toegestane omvang van bijgebouwen vergroot van 80 naar 200 m².

3. BELEIDSKADER

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het geldend ruimtelijk beleidskader.

Europees- en Rijksbeleid

De planlocatie is niet gelegen in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Gezien de aard, omvang en situering van het initiatief zijn geen significant negatieve effecten op een Natura2000-gebied te verwachten.

De planlocatie is daarnaast niet gelegen in of nabij een ander gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Bovendien betreft het voornemen geen stedelijke ontwikkeling. Het rijksbeleid heeft derhalve geen concrete, inhoudelijke gevolgen voor voorliggend herzieningsplan.

Provinciaal beleid

De locatie is niet gelegen binnen het nationaal natuurnetwerk (voorheen EHS), maar maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en is gesitueerd binnen de aangeduide kernrandzone.

Gelet op de aard, omvang en situering van het voornemen leidt de planontwikkeling niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het provinciaal landschap Utrechtse Heuvelrug.

Het planvoornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening. De provinciale beleidsstukken hebben geen concrete, inhoudelijke gevolgen voor voorliggend herzieningsplan.

Beleid Waterschap

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot bodemingrepen. Het betreft slechts afstemming van de planologische regeling op de feitelijke situatie. Het plan heeft geen effect op waterhuishouding.

Gemeentelijk beleid

De gemeentelijke beleidsstukken hebben geen concrete, inhoudelijke gevolgen voor voorliggend herzieningsplan.

Conclusies

Het voorgenomen initiatief past, mede gelet op de aard, omvang en situering van het voornemen binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

Milieu-aspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan.

Onderhavig voornemen leidt niet tot fysieke (bodem)ingrepen. Er was reeds sprake van een geldende woonbestemming. De begrenzing van het woonbestemmingsvlak wordt afgestemd op de feitelijke situatie. Daarnaast wordt de omissie met betrekking tot de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen hersteld, conform de eerder geldende planologische regeling.

Bodem

Door de voorgenomen vormverandering van het woonbestemmingsvlak worden de functie van agrarische gronden omgezet naar een woonbestemming. Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij de toekenning van het woonbestemmingsvlak is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse en vast te stellen of de bodem ter plaatse van de planlocatie al dan niet is verontreinigd (Verkennend bodemonderzoek Cuneraweg 291 (Nieuwbouwlocatie) Rhenen, MO7110-53-Rapportage d.d. 14 maart 2007). De conclusie uit het verkennende onderzoek luidde destijds:

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik namelijk wonen en tuin.

Alhoewel het onderzoek gedateerd is, is het aannemelijk dat de stroken grond, die in dit bestemmingsplan van agrarisch naar wonen worden omgezet, eenzelfde conditie hadden en hebben als de omliggende gronden. Derhalve kan, mede op basis van het reeds eerder verrichte onderzoek, worden gesteld, dat de gronden niet ongeschikt zijn voor de woonfunctie.

Landschap

De toegestane (en reeds gerealiseerde) 200 m² aan vrijstaande bijgebouwen werd bij vaststelling van het eerdere bestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening “Cuneraweg 291” reeds als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd.

Overige aspecten

In de omgeving van de planlocatie doen zich geen bijzondere milieuhygiënische knelpunten voor. De voorgenomen legalisering leidt niet tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden

en functies. In de directe omgeving bevinden zich hoofdzakelijk burgerwoningen. Deze kennen geen milieuzonering.

De voorgestane bestemmingsvlakwijziging voorziet niet in het toevoegen van een milieugevoelig object danwel een nieuwe geluids- en geurgevoelige functie.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot bodemingrepen en een verhardingstoename en heeft derhalve ook geen consequenties voor de waterkwaliteit.

Het voornemen leidt niet tot een toename aan verkeersbewegingen en parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Bovendien is er geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object en voorziet het voornemen niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Met onderhavig voornemen is dan ook geen sprake van planologische danwel milieuhygienische belemmeringen voor realisering van de voorgenomen ontwikkeling.

5. JURIDISCHE REGELING

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de regels in het bestemmingsplan Buitengebied 2010, en het bestemmingsplan Buitengebied 2010, partiële herziening 2013'.(hierna: het bestemmingsplan buitengebied)

Aan het plangebied is grotendeels de bestemming 'Wonen' toegekend. De begrenzing van de woonstemming is aangepast aan de feitelijke situatie, inclusief de bestaande inrit die aansluit op de Geertesteeg.

In de regels is opgenomen dat, conform de eerder geldende planologische regeling ('bestemmingsplan Buitengebied, Partiele herziening "Cuneraweg 291"') maximaal 200 m² aan bijgebouwen is toegestaan en de inhoud van de woning maximaal 820 m³ mag bedragen.

De gronden, die tot het huidig geldend woonbestemmingsvlak behoren, maar feitelijk niet als zodanig in gebruik zijn, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Oprichting van gebouwen en bouwwerken alsmede gebruik als tuin is hier niet toegestaan.

Op de woonbestemming ligt, conform de vigerende juridische regeling de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Volgens het archeologisch beleid is voor de gronden binnen het plangebied sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde; deze verwachtingswaarde correspondeert met een beschermingsniveau voor grondwerkzaamheden die dieper dan 30 cm gaan, en activiteiten van een oppervlakte van meer dan 100 m².

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten en eventuele planschade komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Ten behoeve van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan aan de volgende vooroverleg-partners toegezonden:

- Waterschap Vallei en Veluwe
- Gasunie
- Provincie Utrecht

Zowel het Waterschap als de Gasunie gaven per mail aan dat zij geen opmerkingen hebben.

De provincie Utrecht laat in hun schrijven d.d. 7 juli 2016 weten, dat het voorontwerp-bestemmingsplan aanleiding geeft om de volgende opmerking te plaatsen in het kader van het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid:

De opmerking heeft betrekking op de afmetingen van het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen". Op pagina 6 van de toelichting is de volgende tekst opgenomen: "Om het woonbestemmingsvlak niet behoeven te vergroten, worden gronden aan de voorzijde van de woning alsmede een gedeelte aan de achterzijde herbestemd en heringericht tot onbebouwde, agrarische gronden." Op basis van deze informatie kan de provincie niet goed beoordelen of het bestemmingsvlak met de bestemming wonen niet is vergroot. In het ontwerpplan dient aangetoond te worden dat het woonbestemmingsvlak niet is vergroot.

Reactie gemeente

Ondanks dat het voor de gemeente niet duidelijk is wat het provinciale belang van de gemaakte opmerking is (immers de bouwmogelijkheden op het perceel nemen door een vergroting niet toe), is de gemeente zelf ook van mening dat de oppervlakte van de nieuwe woonbestemming niet groter mag zijn dan de bestaande oppervlakte. Naar aanleiding van de gemaakte opmerking is door de gemeente nogmaals naar de oppervlakte gekeken. Hierbij is geconstateerd dat de oppervlakte zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan toch circa 300 m² groter is dan de bestaande oppervlakte. Deze oppervlakte is in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht naar 3 m². De verbeelding is daarvoor aangepast. In de toelichting wordt op pagina 7 een vergelijking gemaakt tussen het bestaande bestemmingsplan en zoals het nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 15 september 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen.
Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

.