



**BESTEMMINGSPLAN
NIEUWE VEENENDAALSEWEG 196
GEMEENTE RHENEN**

NL.IMRO.0340.BPNweVdaalsewg196-va01

Opdrachtgevers : F.P. Blaney Davidson-Den Braber
J.W. Blaney Davidson

Datum : 28 juni 2011

Status : vastgesteld

Versie : 1.4

INHOUDSOPGAVE

	BLZ
1. INLEIDING	
1.1 Algemeen	4
1.2 Plangebied	4-8
1.3 Vigerend bestemmingsplan Domineesberg-1	8-9
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	
2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	9
2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	9-10
3. BELEID	
3.1 Bovengemeentelijk beleid	10
3.1.1 <i>Nota Ruimte</i>	10
3.1.2 <i>Waterbeleid 21^e eeuw</i>	11
3.1.3 <i>Streekplan 2005-2015</i>	11-12
3.1.4 <i>Provinciale ruimtelijke ordening</i>	12
3.1.5 <i>Conclusie</i>	12
3.2 Regionaal beleid	12
3.2.1 <i>Structuurvisie WERV</i>	12-13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 <i>Stedenbouwkundige structuurvisie gemeente Rhenen</i>	13
3.3.2 <i>Woningmarktanalyse</i>	13
3.3.3 <i>Conclusie</i>	13
4. OMGEVINGSASPECTEN	
4.1 Bodem	14
4.2 Geluid	14-15
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Milieuzonering	16
4.5 Externe veiligheid	16-17
4.6 Watertoets	17
4.6.1 <i>Watervisie</i>	17
4.6.2 <i>Wateradvies</i>	17-18
4.6.3 <i>Conclusie</i>	18
4.7 Ecologie	18
4.7.1 <i>Natuurbeschermingswet</i>	18
4.7.2 <i>Conclusie</i>	18
4.7.3 <i>Flora en fauna</i>	19
4.7.4 <i>Conclusie</i>	19
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.8.1 <i>Archeologie</i>	19
5. KABELS EN LEIDINGEN	20
6. JURIDISCH KADER	20
6.1 <i>Juridisch plan</i>	20
6.2 <i>Bestemmingen</i>	21

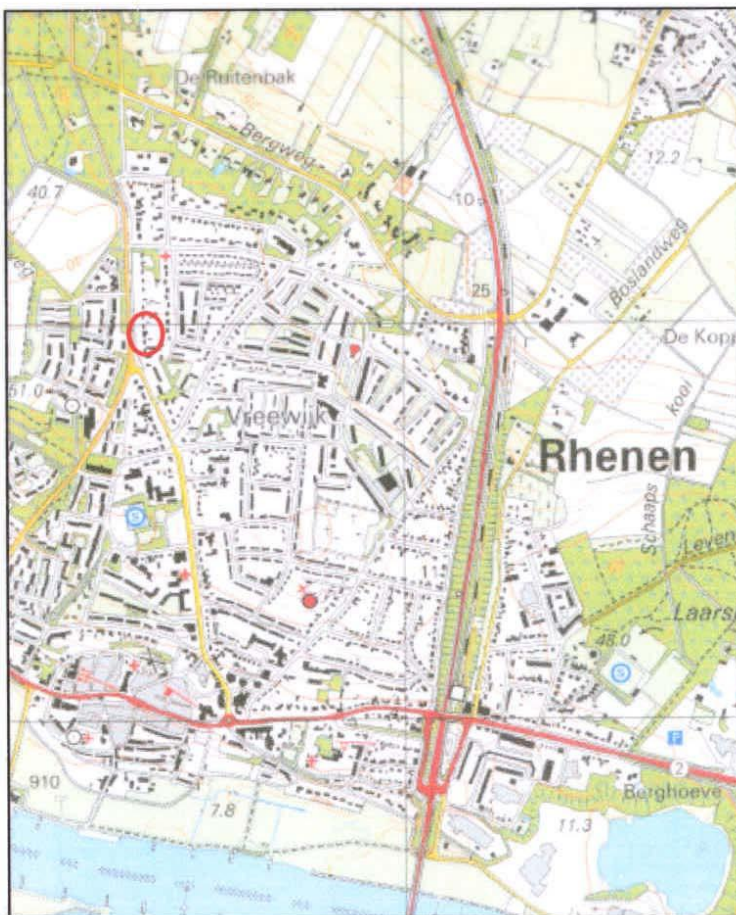
1. 1 Algemeen

De gemeente Rhenen heeft een verzoek ontvangen van F.P. Blaney Davidson-Den Braber en J.W. Blaney Davidson om haar medewerking te willen verlenen bij de procedure voor een partiële herziening van het bestemmingsplan Domineesberg-1 voor het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196, 3911 MR Rhenen. Kadastraal bekend gemeente Rhenen Sectie G nummer 2557.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in april 2007 de beslissing genomen dat het meewerken aan een tweede woning op het perceel bespreekbaar is. Deze collegebeslissing biedt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.

1.2 Het Plangebied

Het plangebied betreft een deel van het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196 te Rhenen. Onderhavige locatie is gelegen in het noorden van de kern Rhenen. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied aangeduid met een rood kader. Het gele kader geeft de begrenzing van het plangebied aangeduid met een rood kader. Het gele kader geeft de begrenzing weer van het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196 te Rhenen.



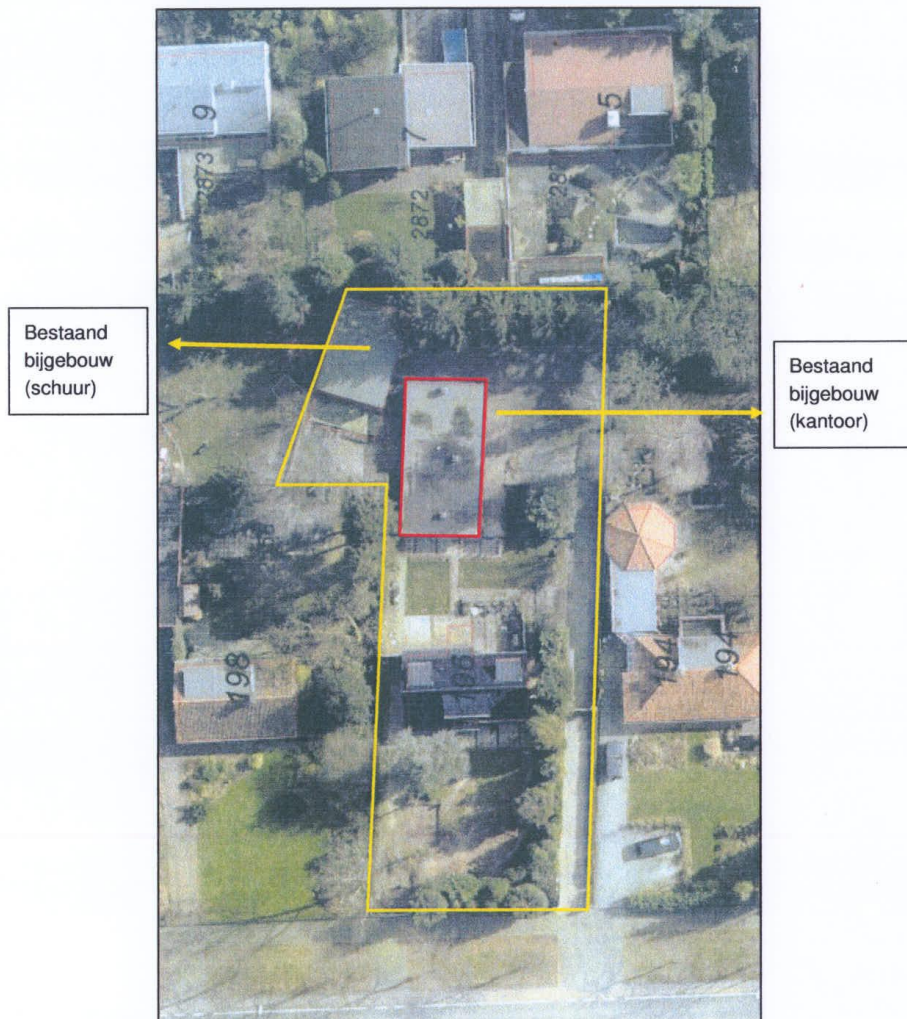
Globale ligging plangebied in de kern Rhenen

bron: Topografische atlas



De Nieuwe Veenendaalseweg begrenst de westzijde en de Asterstraat de oostzijde van het perceel. Het perceel wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door de woningen





Globale ligging en begrenzing (rood kader) van het plangebied
Bron: gemeente Rhenen



Nieuwe Veenendaalseweg 194, 198 en 200. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Het plangebied bestaat momenteel uit bebouwd terrein. In het plangebied staat de woning Nieuwe Veenendaalseweg 196.

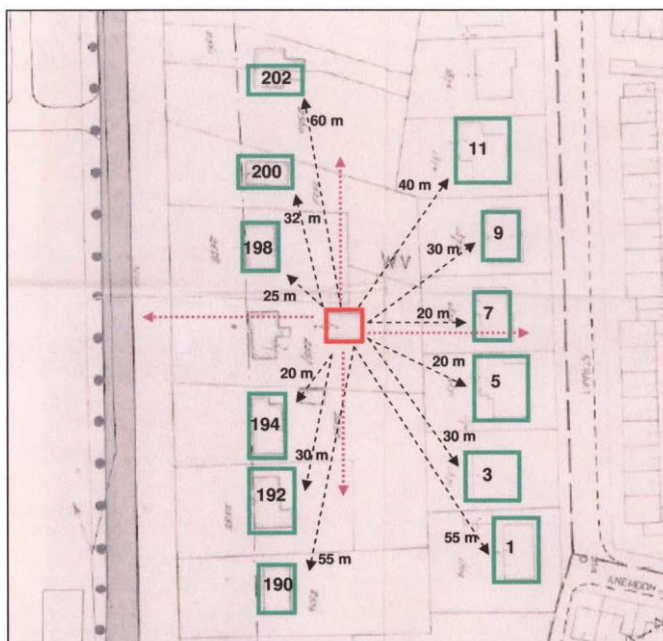
Tevens is in het plangebied een bijbehorend bouwwerk aanwezig met een oppervlakte van 105m² met een hoogte van 3.08 m (inclusief schoorstenen). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toestaan van een woning in dit bijbehorend bouwwerk.

Tevens is aan de oostzijde van het perceel een garage met een oppervlakte van 70m² aanwezig.

Ook is het plangebied van twee uitritten naar de Nieuwe Veenendaalseweg. De noordelijke uitrit voorziet in de ontsluiting van de woning Nieuwe Veenendaalseweg 196. De zuidelijke uitrit ontsluit het achtererf met de bijbehorend bouwwerken op de weg.

1.3 Vigerend bestemmingsplan Domineesberg-1

In het vigerend bestemmingsplan Domineesberg-1 is aan de gronden de bestemming 'Woongebied' toegekend. Overeenkomstig de aanduiding van de bebouwingscategorie mogen uitsluitend Wv (vrijstaande woningen) in het plangebied worden gebouwd. Ter verduidelijking van de precieze projectie is onderstaand kaartje opgenomen.



1.3.1 Woongebied-Wv

Gebruik

Gronden met de bestemming 'Woongebied' met de aanduiding Wv: vrijstaande woningen zijn bestemd voor het wonen in ruime zin. De bestemming omvat een bestaand woongebied. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het woningtype vrijstaande woningen.

Bouwen

Voor hoofdgebouwen, in de vorm van eengezinswoningen, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd:

- langs de op de kaart aangegeven wegen met de bestemming verkeersdoeleinden en/of langs een op de kaart aangegeven aanduiding woonstraat

- in of achter het verlengde van de naar de weg gekeerde voorgevel van ter weerszijden gelegen hoofdwegen
- overeenkomstig de aanduiding bebouwingscategorie mogen woningen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding Wv; vrijstaande woningen
- met betrekking tot de maatvoering geldt dat maximaal 1 woning mag worden gebouwd.

Voor bijbehorend bouwwerken geldt, dat deze uitsluitend mogen worden opgericht achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorend bouwwerken per eengezinswoning mag niet meer dan 50 m² bedragen. Mits daardoor het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel niet wordt overschreden. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk ten hoogste 3.00-m en 4,50-m bedragen.

2. Beschrijving Plangebied

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Het onderhavig perceel ligt aan de noordwestzijde van de kern Rhenen.

De aangrenzende lintbebouwingen bestaan overwegend uit vrijstaande woningen. De goot- en nokhoogte varieert. Waarbij de maximumbouwhoogte ligt op twee bouwlagen en een kap. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen is 6.00m en 9.00m..

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een vrijstaande woning met een oppervlak van 100m² op een perceel met een oppervlak van 1.588 m². Op het perceel staan verder twee bijbehorend bouwwerken, te weten een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van kantoor met een oppervlak van 105m² en een garage met een oppervlak van 70 m².

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Visie

De beoogde omzetting van het bijbehorend bouwwerk naar woning betekent een status quo qua verdichting van de bestaande verkavelingsstructuur. Er vindt immers geen daadwerkelijke verdichting plaats.

Het karakter van de aangrenzende bebouwing en de afstand tot de aangrenzende woningen is zodanig dat de omzetting naar woning past bij de aangrenzende bebouwing. Wel vindt er een verandering plaats in de ruimtelijke structuur van de bebouwing tussen de Nieuwe Veenendaalseweg en Asterstraat. Door het omzetten van het bijbehorend bouwwerk naar woning zal een woning ontstaan tussen de bebouwingslinten in de beide straten.

Beschrijving plan

Het huidig bijbehorend bouwwerk blijft na omzetting naar woning qua omvang en hoogte ongewijzigd. De omzetting vindt dus 1:1 plaats. De 'nieuwe' woning beschikt reeds over een eigen oprit en parkeergelegenheid op eigen erf.

Om bovenomschreven situatie mogelijk te maken, wordt het bestemmingsplan Domineesberg-1 voor het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196 herzien. In het voorliggend nieuwe bestemmingsplan voor dit perceel wordt het volgende mogelijk gemaakt:

- het bijbehorend bouwwerk wordt omgezet naar woning met behoud van de huidige maten. Het bestemmingsplan voorkomt dat deze woning verder vergroot kan worden.

Bij de nieuwe woning zijn bijbehorend bouwwerken toegestaan met een maximale oppervlakte van 50m². De bestaande garage heeft een oppervlakte van circa 70m². Dit bijbehorend bouwwerk past binnen de overgangsbepalingen van dit bestemmingsplan.

3. Beleid

3.1 Bovengemeentelijk beleid

Het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid betreft rijks-, provinciaal- en regionaal beleid dat dient door te werken in onderhavig bestemmingsplan. In de volgende paragrafen wordt het beleid in het kort samengevat.

In hiërarchie staan de volgende beleidsplannen boven het gemeentelijk beleid:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM)
- Waterbeleid 21^e eeuw
- Streekplan/structuurvisie (Provincie Utrecht).

3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

In de Nota Ruimte, op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling tot 2020 vastgelegd. De nota omvat vier algemene doelen:

- versterken van de economie
- krachtige steden en een vitaal achterland
- waarborging van waardevolle groengebieden
- veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de NOTA Ruimte in op de voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van overheidsinvesteringen in voorzieningen (bijvoorbeeld infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijk gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit houdt in dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen, zo veel mogelijk in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van bebouwd gebied. Daarbij speelt intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie zijn cruciaal om de ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen realiseren. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied Nieuwe Veenendaalseweg 196 te Rhenen zorgt de gemeente Rhenen voor een juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een verregaande mate van beleids-decentralisatie. Het provinciaal beleidskader wordt hierdoor meer richtinggevend.

3.1.2 Waterbeleid 21^e eeuw

De kern hiervan is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat betekent, dat zowel in het landschap als in de stad ruimte wordt gemaakt om water op te slaan. Essentie hiervan is dat problemen in andere, lager gelegen gebieden worden voorkomen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. Waterbeheerders hebben gekozen voor een zogenaamde drietrapsstrategie. Deze strategie gaat uit van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt verdroging voorkomen. Door de strategie van het vasthouden, bergen en afvoeren van water krijgt het water de kans om langzaam in de grond te zakken. Op deze wijze het watertekort bestrijdend. Pas als het niet anders kan wordt het water afgevoerd.

3.1.3 Streekplan/Structuurvisie Provincie Utrecht

Provinciale Staten van de Provincie Utrecht hebben bij besluit van 23 juni 2008 de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van de beleidslijn is ervoor zorg te dragen dat, ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, het Streekplan Utrecht 2005-2015 slagvaardig gehanteerd kan worden als beleidskader. In dat kader maakt de beleidslijn duidelijk wat er van de provincie kan worden verwacht. Ze markeert het provinciaal belang en legt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vast. Met nadruk geldt dat de beleidslijn geen nieuw beleid bevat: de beleidsdoelen zoals deze in het Streekplan zijn vastgelegd worden niet gewijzigd.

Het Streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. In het plan is het beleid beschreven waarmee de provincie sturing geeft aan de invulling van verschillende ruimtelijke opgaven op het gebied van onder meer wonen, water, verkeer en bedrijvigheid. De kernbegrippen zijn kwaliteit, uitvoering en samenwerking.

Een belangrijk uitgangspunt van het beleid is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij zorgvuldig ruimtegebruik gaat het om efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Rode contouren zijn hierbij een belangrijk en doelmatig sturingsinstrument. Door toepassing hiervan worden belangrijke waarden in het buitengebied beschermd en wordt het landelijk gebied open gehouden. Ook wordt juist hierdoor zorgvuldig ruimtegebruik in het bestaande stedelijk gebied gestimuleerd.

Een aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het vermijden van niet noodzakelijke stedelijke uitbreidingen. Bij de nieuwbouw van woningen en bij bedrijventerreinen ligt de prioriteit bij herstructurering en revitalisering. Vervolgens komen inbreiding en intensivering in beeld. Pas daarna kan gekozen worden uitbreiding.

In haar ruimtelijk beleid laat de provincie zich dan ook voor een belangrijk deel leiden door het principe van beheerste groei. Op deze wijze wil zij de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk vermijden en de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk versterken. Vanuit deze optiek is het gewenst nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed te benutten en daarbij te streven naar stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit onder andere vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door de zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten binnen de rode contouren plaatsvinden.

Bij ontwikkelingen binnen de rode contour wordt door de provincie niet gestuurd op aantallen. Als de ontwikkeling leidt tot behoud van kwaliteiten, waardevolle structuren en voldoende ruimte voor groen en water in de stad, mag ze beschouwd worden als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen. Gemeenten hebben hierdoor zelf een belangrijke verantwoordelijkheid in het zorgvuldig omgaan met ruimte. Verwacht wordt dat zij nadrukkelijk de binnenstedelijke mogelijkheden bekijken.

Met betrekking tot specifiek Rhenen en Veenendaal wijst het Streekplan erop dat zij deel uitmaken van het regionaal stedelijk netwerk WERV (de vierhoek Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal). Naast het ontwikkelen van een samenhangende visie voor de vier gemeenten, is het beleid gericht op een gemeenschappelijke woningmarkt. Omdat aan Veenendaal een regionale opvangfunctie wordt toebedeeld, is het verstedelijkingsbeleid voor Rhenen dan ook terughoudend.

3.1.4 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 is door Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciaal belang in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden. De wijze waarop dit moet plaatsvinden wordt niet in de verordening geregeld. De invulling van bestemmingsplannen is immers primair overgelaten aan gemeenten.

Via de verordening laat de provincie een aantal provinciale belangen doorwerken naar de gemeenten. Deze doorwerking is niet mogelijk via een structuurvisie. Een structuurvisie heeft in beginsel alleen interne werking. Het bevat beleid waaraan de provincie zich zelf dient te houden. Door middel van de verordening is de verplichte naleving van diverse provinciale beleidsuitgangspunten door lagere overheden, zoals gemeenten, geregeld. De provinciale verordening bevat regels ter bescherming van het provinciaal belang. Deze regels zien toe op bodem, cultureel erfgoed, landelijk gebied, natuur, recreatie, stedelijk gebied en het watersysteem. Het plangebied valt binnen stedelijk gebied (rode contour). In de verordening zijn voor het stedelijk gebied woningbouw-aantallen opgenomen. Voor de gemeente Rhenen geldt tot 2015 een woningbouwopgave van 570 woningen. Via de verordening wordt de cultuurhistorische hoofdstructuur beschermd.

3.1.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan worden geconcludeerd, dat het voorliggend plan voldoet aan het bovengemeentelijke beleid.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie WERV

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stedenbouwkundige structuurvisie Rhenen

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

De onderhavige locatie Nieuwe Veenendaalseweg 196 valt in de visie binnen de bestaande linten of het overige gebouwde deel van Rhenen. Op grond hiervan wordt in een stedenbouwkundige analyse aangegeven hoe het object zich voegt naar aard, vorm en massa van de omgeving. In de analyse wordt aangegeven op welke wijze de verkeersontsluiting plaatsvindt en hoe de parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zonder het landschappelijk beeld te verstoren.

De SBK-structuurvisie Rhenen verwijst in deze o.a. naar:

1. Gevarieerde woonmilieus

waarbij de gemeente Rhenen refereert aan verschillende soorten woonmilieus in Rhenen. Hierbij wordt verwezen naar de bouw voor specifieke doelgroepen zoals levensloopbestendige woningen, die de bewoners in staat stelt om lang zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Het onderhavige plan voorziet volledig aan in gewenst criterium.

2. Parkeeroplossingen

Waarbij wordt gerefereerd aan de voorkeur van de gemeente Rhenen dat het parkeren voor de bewoners op eigen erf zal plaatsvinden, met de aantekening dat de tuinen wel zodanige omvang moeten hebben dat voldoende groen overblijft en het straatbeeld niet verramt.

Het onderhavige plan voorziet volledig aan in gewenst criterium.

3.3.2 Woningmarktanalyse

De gemeente Rhenen en de Rhenense woningstichting hebben in 2005 een woningmarktanalyse uitgevoerd naar de woonwensen van de Rhenense bevolking. Deze analyse dient als basis voor een woonvisie. Daaruit is een gezamenlijke visie op wonen, welzijn en zorg binnen de gemeente Rhenen gekomen.

Op basis van een bevolkingsprognose, uitgaande van migratiesaldo '0', is een woning-behoefteprognose opgesteld. Deze woningbehoefte bedraagt voor de periode tot 2015 circa 560 woningen. Tot 2015 zijn circa 800 nieuwbouwwoningen gepland. Deze nieuwbouwwoningen zijn grotendeels gepland in de kern Rhenen.

3.3.3 Conclusie

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

4. Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

De overheid werkt aan beleid voor duurzaam gebruik van de bodem. Dat betekent dat de bodem zo wordt gebruikt dat het de mogelijkheid voor de volgende generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengt. Ook zij moeten de bodem kunnen gebruiken voor landbouw, natuur, drinkwater en bijvoorbeeld woningbouw.

Voor de uitvoering van de sanering heeft het Rijk een convenant gesloten met de koepelorganisaties van provincies (IPO), gemeenten (VNG) en waterschappen (UvW). In het convenant zijn ook afspraken gemaakt over meer duurzaam gebruik van de ondergrond, de aanpak van grootschalige grondwaterverontreiniging en het bewaken van de bodemkwaliteit.

Provincies, gemeenten en waterschappen gaan de komende vijf jaar samen het bodemsaneringsbeleid uitvoeren. In die periode moeten alle locaties met gevaar voor de volksgezondheid zijn gesaneerd. Daarnaast moeten alle overige locaties met verontreinigde grond in kaart zijn gebracht en een aanpak zijn opgesteld voor het saneren van deze locaties.

Op 10 juli 2009 is het 'Convenant Bodemontwikkelingsbeleid en aanpak spoedlocaties' ondertekend. Het bodembeleid verandert hiermee ingrijpend en de verantwoordelijkheden van het Rijk verschuiven naar de provincies en gemeenten. Bij het convenant wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma worden de acties die volgen uit het convenant nader uitgewerkt.

Voor onderhavige locatie betekent het, dat er aan de bestaande bodem geen wijzigingen plaatsvinden. Met uitzondering van:

1. de aanleg van kabels en leidingen voor van de Gemeente, NUTS- en kabelbedrijven ter voorziening van gas, water, electra, riolering en kabel-/internet-voorzieningen.
2. vergroting tuin.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidshinder door met name industrie-, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet worden gerealiseerd voordat eerst een toets aan de geluidsnormen heeft plaatsgevonden. Bestemmingsplan en uit te voeren project moeten worden getoetst op te verwachten geluidsbelasting.

Binnen vast te stellen zones van de geluidsbron is een normstelling van toepassing. Onderscheid bestaat tussen streefwaarden en hogere grenswaarden. Indien een nieuwe bestemming binnen de vastgestelde zone van een (rail)weg niet voldoet aan de betreffende streefwaarde, dan mag de bestemming in principe niet worden gerealiseerd. Iedere weg heeft een onderzoekszone. Uitzonderingen hierop zijn:

- wegen die via een geluidskaart zijn gedezoneerd
- wegen welke zijn opgenomen in een 30 km zone
- wegen welke als woonerf zijn ingericht

Binnen gebouwen

Algemeen

Indien door een aanwezige gevel, anders dan door het openen van ramen, ventilatie kan plaatsvinden, zoals door kieren, ventilatieroosters of ventilatieklepjes, dan wordt de geluidswering bepaald voor de situatie dat desbetreffende ventilatieopeningen zijn gesloten en afgedicht. Ter compensatie wordt een opening in de gevel in rekening gebracht ter grootte van de helft van de volgens het Bouwbesluit 2003 te bepalen vensteropening in de gevel, met een geluidsisolatiewaarde van 0 db(A) dan worden deze bij de bepaling van de geluidswering geopend respectievelijk geopend geacht.

Deze situatie doet zich voor als voor een bestaande woning moet worden vastgesteld of op grond van de Wet geluidhinder geluidswerende maatregelen nodig zijn.

In het Algemeen dient voor een ‘gesloten’ gevel een kierterm van 45 of 50 dB aangehouden te worden. Alleen in bijzondere situaties, zoals bij schuif-, kantel-, stomp- en stalen ramen en/of deuren, indien de daadwerkelijke geluidswering van deze constructie van ramen en/of deuren lager wordt geacht, dit ter beoordeling van de akoestisch deskundige, kan een lagere kierdichtingsterm van bijvoorbeeld 25 of 30 dB aangehouden worden. Het gaat hierbij om de eigenschappen van het soort constructie en niet om de effecten van achterstallig onderhoud.

Bij de berekening van de geluidshinder van de gevel dient te worden uitgegaan van de situatie zoals die voor een bepaling door metingen van de geluidswering volgens NEN 5077 van toepassing zou zijn.

Hogere grenswaarden

Indien in een planlocatie geluidsgevoelige bestemmingen boven de streefwaarden liggen, is het college bevoegd om voor alle geluidsbronnen hogere grenswaarden vast te stellen (Artikel 110c Wet geluidshinder). Voor (rail)wegverkeer zijn de voorkeursgrenswaarden in rustige woonwijken 48db en de maximale hogere grenswaarde 53db.

Akoestisch onderzoek

Onderhavig plan ligt binnen de invloedsfeer van wegen die in het kader van de Wet geluidshinder gezoneerd zijn. Teneinde te laten onderzoeken of de geluidsbelasting ten gevolge van de maatgevende wegen niet te hoog is, werd in opdracht van de opdrachtgevers, i.c. F.P. Blaney Davidson-Den Braber en J.W. Blaney Davidson, door dhr. ing.A.C. Barten van Sain milieuadvies een akoestisch onderzoek verricht. (Zie het rapport Akoestisch Onderzoek van 28 oktober 2010).

Conclusies

- De toekomstige geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï voldoet op de nieuwe woonbestemming aan ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeurs-Grenswaarde) van 48dB conform de Wet geluidshinder.
- De geplande wijziging van kantoor naar woonbestemming kan plaatsvinden zonder verder procedures in het kader van de Wet geluidshinder.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit (titel 5.2 van de Wet Milieubeheer) is op 15 november 2007 in werking getreden. Doel van deze wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate (NIMB)' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Alleen ruimtelijke projecten die in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in en Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 1% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM₁₀ of NO₂) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 1%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het voorliggende plan ziet toe op het toestaan van één woning met ontsluitingsweg. Aangezien ingevolge de ministeriële regeling 'NIMB' bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of tot 10 hectare bedrijvigheid geen sprake is van een toename in de concentraties stikstofdioxide of fijn stof met meer dan 0,4µg/m³, kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het onderhavige geval is luchtkwaliteitonderzoek dus niet noodzakelijk. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

Bij het realiseren van een project moet rekening gehouden worden met de milieuzoneringen van zowel bestaande als toekomstige bedrijven in de omgeving. Dit is van belang om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. In deze lijst wordt per bedrijfscategorie aangegeven welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid, gevaar) hiervan uit kan gaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht genomen moet worden.

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen bedrijven met een dussdanige milieuzonering dat zij de realisering van het voorgenomen project belemmeren. Tegelijkertijd worden de exploitatie- en uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet beperkt door het project.

4.5 Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen is 27 oktober 2004 in werking getreden. (Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, Stb 250; verder Bevi te noemen).

Bevi heeft ten doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij het aspect externe veiligheid zijn een tweetal begrippen van belang: *plaatsgebonden risico* en *groepsrisico*.

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Om een indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of nabij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Het onderhavige plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontouren van een risicovol object. Tevens ligt het plangebied niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

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

Conclusie

In onderhavig plan vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Watertoets

De Watertoets is voortgekomen uit het Kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water’, De Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening en de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. In de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is de Watertoets opgenomen als belangrijk instrument in de afstemming tussen het waterbeleid en het ruimtelijk beleid. Vanaf 14 februari 2001 is in de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw afgesproken om vanaf dat moment de Watertoets toe te passen. Sinds 1 november 2003 is de Watertoets ook wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening/Wet ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

4.6.1 Watervisie Rhenen

Het Waterplan Rhenen, ‘*een berg mooi water*’, is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005. Doelstelling is effectief en efficiënt met water in de gemeente Rhenen om te gaan. De watervisie beschrijft de beoogde ontwikkeling van het water in de periode tot 2025. Het Waterplan gaat in op de waterkwantiteit, -kwaliteit en -keten.

In de watertoets wordt eveneens vermeld op welke plannen de watertoets van toepassing is op basis van de richtlijnen in de ‘Handreiking Watertoets 2’. Het navolgende wateradvies gaat hier nader op in.

4.6.2 Wateradvies

Het gemeentelijk waterplan voorziet in een aantal criteria op basis waarvan kan worden bepaald of vroegtijdig overleg met het waterschap nodig is. In hoofdlijnen treden geen veranderingen op in het watersysteem en zijn er ter hoogte van het plangebied geen knelpunten in de waterhuishouding.

De beoogde ontwikkeling bevat geen toename van het verhard oppervlak van 1000 m² of meer. En er is evenmin sprake van een herontwikkeling met wijziging van stedenbouwkundige structuren. Overleg met het waterschap is daarom niet gevoerd.

Uitgangspunt is dat de nieuwe woning op de bestaande riolering in de Nieuwe Veenendaalseweg wordt aangesloten en dat het hemelwater daarbij afgekoppeld wordt. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe woning wordt ter plaatse geïnfiltreerd dan wel geborgen.

Hiermee wordt voor onderhavig plan aan de volgende streefbeelden voldaan:

- vanaf 2005 word in in- en uitbreidingen het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd
- grondoverlast komt niet voor. Hiermee wordt bedoeld dat er geen sprake zal zijn van specifieke grondwerkzaamheden als heien of andersoortige zware bouwwerkzaamheden. Het betreft hier immers een bestaand gebouw.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende natuurwaarden.

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

4.7.1 Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)

De Natuurbeschermingswet heeft als doel navolgende gebieden te beschermen:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten
- Wetlands

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitat-Richtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats. En de bescherming van wilde flora en fauna.

Het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196 ligt binnen de bebouwde kom en wordt omgeven door bebouwing. Het perceel ligt ook niet in of nabij een Vogel- en Habitatrichtlijngebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Het gebruik van het perceel wijzigt niet door voorliggend bestemmingsplan. Bij de initiatiefnemer noch bij de gemeente Rhenen is geen verdere informatie bekend die tot vermoedens leiden tot aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten ter plekke.

4.7.2 Conclusie

Mede op basis van visuele waarneming ter plaatse van onderhavig plangebied zijn geen verdere aanwijzingen, dat binnen het plangebied beschermde planten, nesten, verblijfs-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn.

4.7.3 Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten moet ontheffing worden gevraagd.

In het bijzonder indien er soorten voorkomen uit de zogenaamde ‘strengere’ categorie kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan duidelijk aanwijsbare nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Gezien de ligging, het huidige gebruik van de locatie en het initiatief, is het niet aannemelijk dat het plangebied of de directe omgeving onderdeel uitmaken van het leefgebied van strikt beschermde soorten. Of van invloed zijn op die waarden. Voor de op de projectlocatie aangetroffen soorten geldt een algemene vrijstelling.

4.7.4 Conclusie

Op grond van bovenstaande wordt het in onderhavig geval het niet noodzakelijk geacht ontheffing aan te vragen ex. Art.75 van de Flora-en Faunawet, danwel hier nader onderzoek naar te verrichten.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

In 1992 is het Europese Verdrag van Malta opgesteld, met al doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Genoemd verdrag is in 1998 door Nederland mede ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd in de bodem blijven.

Om een eerste indicatie te krijgen van (potentieel) voorkomende archeologische waarden zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Archeologische Monumentenkaart (AMK)
- Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen archeologische monumenten aanwezig zijn.

De gemeente Rhenen hanteert het door de provincie Utrecht opgestelde beleid ‘provinciale interimregeling vrijstelling archeologietoets (ondergrens)’ tot 2007. Hierna wordt de vrijstellingsregeling gehanteerd. De Nieuwe Veenendaalseweg 196 valt onder laatstgenoemd regime. Dit houdt in, dat er geen wettelijke verplichting is om archeologisch onderzoek voor deze locatie uit voeren.

4.8.1 Conclusie

Voor onderhavig plan is vooronderzoek voorafgaand aan de start van de omzetting van bijbehorend bouwwerk naar woning niet noodzakelijk.

5. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen van dusdanige aard aanwezig, dat deze nadere bescherming behoeven. De realisatie van het onderhavige plan wordt vanuit kabels en leidingen niet gehinderd. Met de gemeente Rhenen en betrokken nutsbedrijven zal te zijner tijd het optimale tracé worden bepaald.

Voorziening	Naam nutsbedrijf
Gas	<u>Joulz</u> Nijverheidsweg 15 Utrecht 030 2487911 030 2487565
Electra	<u>Joulz</u> Nijverheidsweg 15 Utrecht 030 2487911 030 2487565
Water	<u>Vitens N.V.</u> Van Deventerlaan 10 Utrecht 030 2487911
Riolering	<u>Gemeente Rhenen</u>
Kabel/Internet	<u>Ziggo B.V.</u>

In de huidige situatie is de locatie (=kantoor) voor wat betreft gas, electra, water, riolering en telefonie afhankelijk van het hoofdgebouw

6. Juridisch kader

6.1 Juridisch plan

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op basis van deze wet zijn in het bestemmingsplan de benamingen van enkele begrippen veranderd (regels in plaats van voorschriften, ontheffing* in plaats van vrijstelling) en gelden een aantal standaardbepalingen.

* Per 1 oktober 2010 is de Wabo (wet algemene bepalingen omgevingsrecht) van kracht. In de Wabo is de terminologie aangepast. Er wordt nu bijvoorbeeld gesproken over een afwijking in plaats van een ontheffing.

In de regels zijn de wettelijke voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een antidubbeltelling. De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2008, waarbij in het bijzonder het IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. De RO-standaarden 2008 schrijven een verplichte indeling en kleurvoering van de verbeelding voor. De RO-standaarden 2008 zijn vanaf 1 januari 2010 verplicht voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp ter visie worden gelegd.

6.2 Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor 'wonen'.

Het bestemmingsplan heeft van 17 maart 2011 t/m 27 april 2011 voor een ieder ter inzage gelegen, analoog en digitaal.

Er is 1 zienswijze ingediend en deze is ontvankelijk maar ongegrond verklaard (zie bijlage)

7. Maatschappelijke en economische beschouwingen

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Nieuwe Veenendaalseweg 196 wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg naar de betreffende personen en instanties gezonden. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. De ingediende vooroverleg- en inspraakreacties worden samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de Reactienota Vooroverleg en Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Nieuwe Veenendaalseweg 196. Na inspraak zal het plan verder de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In opdracht van F.P. Blaney Davidson-Den Braber en J.W. Blaney Davidson werd door SAB Arnhem B.V. een planschaderisico-analyse met betrekking tot de locatie Nieuwe Veenendaalseweg 196 te Rhenen uitgevoerd.

Reden: het voorziene gebruik van het bijbehorend bouwwerk als woning past niet binnen de gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, zodat een bestemmingsplan herziening noodzakelijk is. Een dergelijke bestemmingsplan herziening kan aanleiding geven tot aanvragen om vergoeding van planschade.

Op 24 februari 2010 werd door SAB Arnhem B.V. een planschaderisico-analyserapport opgeleverd met de volgende conclusie:
gezien de planschaderisico-analyse met betrekking tot de locatie Nieuwe Veenendaalseweg 196 te Rhenen acht SAB Arnhem B.V. binnen het planschadegebied een eventuele planschadeclaim redelijkerwijs niet toewijsbaar.

Met de gemeente Rhenen zal door F.P. Blaney Davidson-Den Braber en J.W. Blaney Davidson een planschade-overeenkomst worden afgesloten.

Door de gemeente Rhenen hoeft voor de realisering van het plan geen investering te worden gedaan. De (ontwikkelings)kosten worden geheel door F.P. Blaney Davidson-Den Braber en J.W. Blaney Davidson gedragen. De kosten welke door de gemeente Rhenen worden gemaakt voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan worden verrekend in de leges.

7.3 Conclusie

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

8. Parkeergelegenheid op eigen terrein

In het bestemmingsplan is voldoende parkeerruimte voor meerdere (10) auto's.

9. Bronnen

Voor de toelichting van het bestemmingsplan Nieuwe Veenendaalseweg 196 zijn de volgende literatuur- en informatiebronnen gebruikt:

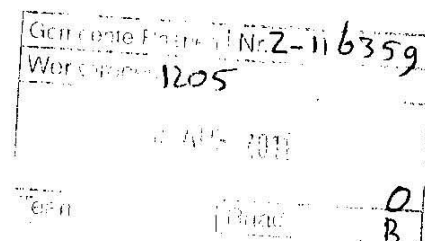
- Provincie Utrecht
- Gemeente Rhenen
- Nota Ruimte
- Waterbeleid 21^e eeuw
- Streekplan 2005-2007
- Regionale Structuurvisie WERV
- Woningmarktanalyse Rhenen
- Wet geluidshinder
- Wet Milieubeheer
- Waterplan Rhenen
- Besluit Externe Veiligheid inrichtingen
- Natuurbeschermingswet 1998
- Flora- en faunawet
- SenterNovem
- GeoNovem



alg 11/02786

A.P. Prins-Dingemans en D. Prins
Asterstraat 3
3911 WE Rhenen

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rhenen
Nieuwe Veenendaalseweg 75
3911 MG Rhenen



Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Veenendaalseweg 196

Rhenen, 4 april 2011

Geacht College,

Het wijzigen van een bijgebouw in een woning zou niet moeten worden toegestaan:

De bewoningsdichtheid neemt hiermee ter plekke en voor de omgeving toe. Ook zou door een eventuele toekomstige bouwvlakvergroting de bebouwingsdichtheid toenemen.

Toen dit gebouw een kantoorfunctie had werd het alleen tijdens kantooruren gebruikt. In het weekeinde, feestdagen en vakanties werd het niet gebruikt.

Bij omzetting in woonfunctie is het gebruik het hele jaar rond 24 uur per dag. Met autobewegingen tegen de erfgrens met de achterburen als er een garage bijkomt of de bestaande schuur als garage dienst gaat doen.

Door de bestemmingswijziging zal het woongenot van ons worden aangetast. Woonverdichting gaat tegen de verwachtingen in die wij in dit deel van het plangebied mochten hebben toen wij hier kwamen wonen: grote percelen met volgroeide oude opstand waardoor het een waardevolle overgang is naar het bosgebied.

Woonverdichting brengt verstening en verstoring met zich mee in een goed ontwikkelde groene long met om enkele zeer waardevolle voorbeelden te noemen:

Vleermuizen

Eekhoorns, die er jongen voortbrengen, het gehele seizoen fourageren en naar we mogen aannemen hun winterslaap houden

Zanglijster, zeer schuw

Groene Specht, zeer schuw

Grote Bonte Specht, zeer schuw

Goudvink, zeer schuw

Boomkruiper

Boomklever

Zwartkop, zeer schuw

Tijftjaf

Heggemus

Winterkoning

Kuifmees en Staartmees en Glanskopmees, die i.t.s.t. de Kool- en Pimpelmees snel verstoord zijn.

De Natuurwet wordt wel heel erg gemakkelijk afgedaan in het wijzigingsvoorstel. Wij maken hier bezwaar tegen. Het natuuraspect zou nauwkeurig bekeken moeten worden m.b.t. het nadelige effect dat woonverdichting op de habitats en hun omgeving zal hebben. Het aantasten van (oude) bomen en dichte ondergroei zou hierbij ook moeten worden meegenomen.

Tijdens bouw- en verbouwwerkzaamheden van de afgelopen jaren op perceel Nieuwe Veenendaalseweg 195 is er veel gebouwd na de reguliere werktijden tot 20.30 à 21.00 uur en op zaterdagen. Dit gedurende vrij lange periodes is niet prettig voor omwonenden. Met burendrecht is toen geen rekening gehouden.

Naar onze mening zouden in dit deel van het bestemmingsplan geen bestemmingswijzigingen moeten worden aangebracht.

Met vriendelijke groet,



A.P. Parris - Kinyomano
Asterstraat 3
3911 WE Rhenen

05/06/2011

DE

t.a.v. team Economie en Ruimte

Burgemeester en wethouders
Gemeente Rhenen

Heerme Veenendaalsteeg 75
Rhenen



provincie :: Utrecht

Afdeling Rui



Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

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

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

Gemeente Rhenen	Nr 2-104415
Werkproces	
06 APR 2011	
Team	Raai b

VERZONDEN 05.04.11

Datum 4 april 2011
Nummer 808 E07F4
Uw mail van 16 maart 2011
Uw kenmerk
Bijlage

Team GRO
Referentie J.R. Huijgen
Doorkiesnummer 030-258 2572
Faxnummer 030-258 2601
E-mailadres jordie.huijgen@provincie-utrecht.nl
Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Veenendaalseweg 196'

Geacht college,

U heeft mij op 16 maart 2011 een mail gestuurd met daarin het verzoek een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Veenendaalseweg 196'.

Met betrekking tot het bestemmingsplan kan ik, alles overziende, concluderen dat het ontwerp niet strijdig is met de provinciale belangen zoals opgenomen in de map 'Ruimtelijk beleid en regelgeving Provincie Utrecht 2009'. De provincie ziet dan ook geen aanleiding om opmerkingen te plaatsen bij dit ontwerpbestemmingsplan in die zin.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

W.G. Takken

Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling



alg 11/02393



College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Rhenen
Postbus 201
3910 AE RHENEN

Gemeente Rhenen	112-104415
Werkproces	
	27 MR 101
Team	B

Midden-Nederland

Reactorweg 47
3542 AD Utrecht
Postbus 1090
8200 BB Lelystad
Telefoon 030 2487211
Fax 030 2414955
www.vitens.nl

Behandeld door	H. Duiven	Datum	21 maart 2011
Doorkiesnummer	030 2487325	E-mail	harry.duiven@vitens.nl
Ons kenmerk	Vmr ,hd.mm	Uw contactpers.	Mariëlle Cornelisse
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Veenendaalseweg 196 in Rhenen		

Geacht college,

Onlangs hebben wij van u het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Veenendaalseweg 196 in Rhenen ontvangen.
In reactie hierop delen wij u mede geen op- en aanmerkingen te hebben.

Met vriendelijke groet,

i.o.

Drs. F.A. Jutte
Manager MA

Commentaarnota

Commentaarnota naar aanleiding van ingediende zienswijzen tegen artikel 3.8 Wro voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196 Rhenen.

Inleiding

Op 16 maart 2011 is in de "Rhenense Betuwse Courant" en in de "Staatscourant" het voornemen (zie besluit d.d. 25 januari 2011 nr. besluit 11/004) bekend gemaakt om met toepassing van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan voor de wijziging van het gebruik van een kantoorpand voor een woning welke gelegen is op het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196 in Rhenen, kadastraal bekend Gemeente Rhenen sectie G nummer 2557.

In het kader van de te volgen planologische procedure heeft het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro, van donderdag 17 maart 2011 tot en met 27 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder het plan kunnen inzien en bestond de gelegenheid zienswijzen zowel mondeling als schriftelijk kenbaar te maken.

Van de gelegenheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen hebben de volgende personen (hierna reclamant genoemd) gebruik gemaakt:

Volgnummer	Naam	Adres	Datum ontvangst zienswijze	Decos
Reclamant 1	A.P. Prins-Dingemans en D. Prins	Asterstraat 3, 3911 WE Rhenen	4 april 2011	11/2786

Hieronder zijn de items uit de schriftelijke zienswijze samengevat weergegeven.

Ontvankelijkheid

Zienswijze reclamant 1 is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Zienswijze reclamant 1:

- 1 Reclamant geeft aan dat door het wijzigen het plan de bebouwingsdichtheid toeneemt waardoor er het gehele jaar door 24 uur per dag gebruik gemaakt kan worden van de woonfunctie met autobewegingen tegen de erfgrens met de achterburen als er een garage bijkomt of de bestaande schuur als garage dienst gaat doen.
- 2 Reclamant geeft aan dat hun woongenot wordt aangetast. Woonverdichting gaat tegen de verwachtingen in die zij hadden toen zij daar kwamen wonen. Dit woongenot betreft grote percelen met volgroeide oude opstand waardoor het een waardevolle overgang is naar het bosgebied.
- 3 Reclamant geeft aan dat woonverdichting verstening en verstoring met zich mee brengt in een goed ontwikkelde groene long waar diverse waarde volle fauna leeft. Hierbij dient gedacht te worden aan de vleermuizen, eekhoorn, zanglijster, groene specht, grote bonte specht, goudvink, boomkruiper, boomklever, zwartkop, tiftjaf, heggemus, winterkoning, kuifmees, staartmees en glanskopmees.
- 4 Reclamant geeft aan dat de natuurwet erg gemakkelijk wordt afgedaan in het ontwerp-bestemmingsplan en vindt dat het natuuraspect nauwkeurig bekeken moet worden met betrekking tot het nadelig effect dat woonverdichting op de habitats en hun omgeving zal hebben.
- 5 Reclamant geeft aan dat er bij eerdere bouw- en verbouwwerkzaamheden veel gebouwvakt is na de reguliere werktijden tot 20.30 á 21.00 uur en op zaterdag. Dit gebeurde vrij lange periodes en

was niet prettig voor omwonenden. Er werd toen geen rekening gehouden met burennrecht.

Inhoudelijk commentaar

Zienswijze reclamant 1

1.1 In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming. In 1956 is er een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een garage met kantoorruimte. Een kantoorruimte heeft een verkeersaantrekkende werking waardoor er voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen. Daarmee is ook verharding van het perceel gemoeid. Het vervallen van de kantoorfunctie betekent niet automatisch dat de verharding zal verdwijnen, maar wij verwachten dat de nieuwe woning geen extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengt. De bestaande schuur achter op het perceel kan, ook al binnen het vigerende bestemmingsplan, als garage fungeren. Het is ook mogelijk dat er binnen het nieuwe bestemmingsplan een schuur gerealiseerd kan worden tegen de achterzijde van het perceel. Ook deze mogelijkheid is in het vigerende bestemmingsplan al toegestaan.

1.2 Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van het bestaande gebruik van het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196. De bebouwingsdichtheid zal op basis van het bestemmingsplan niet toenemen. Op de verbeelding staat een gebied 'erf uitgesloten' weergegeven, hier mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd. Ook staat er een gebied 'erf' aangegeven, hier mogen bijgebouwen gerealiseerd worden zoals dit ook kan op basis van de gemeentelijke beleidsregels.

2.1 De splitsing van het perceel aan de Nieuwe Veenendaalseweg 196, grootte 1.585 m², zorgt voor een verkleining van de percelen. De grootte van de percelen wil echter niets zeggen over de opstand op het perceel. Het vigerende noch het nieuwe bestemmingsplan regelen iets over de in standhouding van aanwezige opstanden. Het is mogelijk dat (ook binnen het vigerende bestemmingsplan) alle begroeiing op het perceel verwijderd wordt en er een nieuwe inrichting op het perceel wordt gerealiseerd. Het in stand houden van volgroeide oude opstand is daarmee in de huidige als in de nieuwe bestemming niet gegarandeerd. Ondanks deze mogelijkheid heeft de initiatiefnemer van dit plan ervoor gezorgd dat er juist meer begroeiing aangepland is. In bijlage 1 is een overzicht terug te vinden van deze aanplanting.

3.1 Bij punt 2.1 van deze commentaarnota is al ingegaan op de mogelijkheden voor het totaal verwijderen van de opstand op het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196. Ondanks dat het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een extra woning op het hiervoor genoemde perceel betekent het niet dat er een automatisch verstening bij komt. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het kantoorgebouw. Er wordt geen nieuwbouw gepleegd waardoor er geen extra verstening plaatsvindt. Ons inziens heeft het toestaan van de extra woning geen nadelige gevolgen voor flora en fauna. Zie verder onder 4.1.

4.1 Het perceel Nieuwe Veenendaalseweg 196 staat niet aangegeven als beschermd natuurgebied volgens de Natura-2000 gebieden, de beschermde natuurmonumenten of de wetlands. Ook zijn er geen gegevens bekend van de aanwezigheid van bedreigde plant-en diersoorten. Daarmee is een nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk. Van de door de reclamant opgesomde diersoorten die aanwezig zouden zijn op het voorgenoemde perceel staat de groene specht als kwetsbare diersoort op de rode lijst van beschermde diersoorten. De afname van de groene spechtpopulatie lijkt gerelateerd te zijn aan de problemen die bepaalde mierensoorten ondervinden bij de verzuring van bos en hei. Deze afname komt ons inziens niet tot stand door het toestaan van een tweede woning op het perceel.

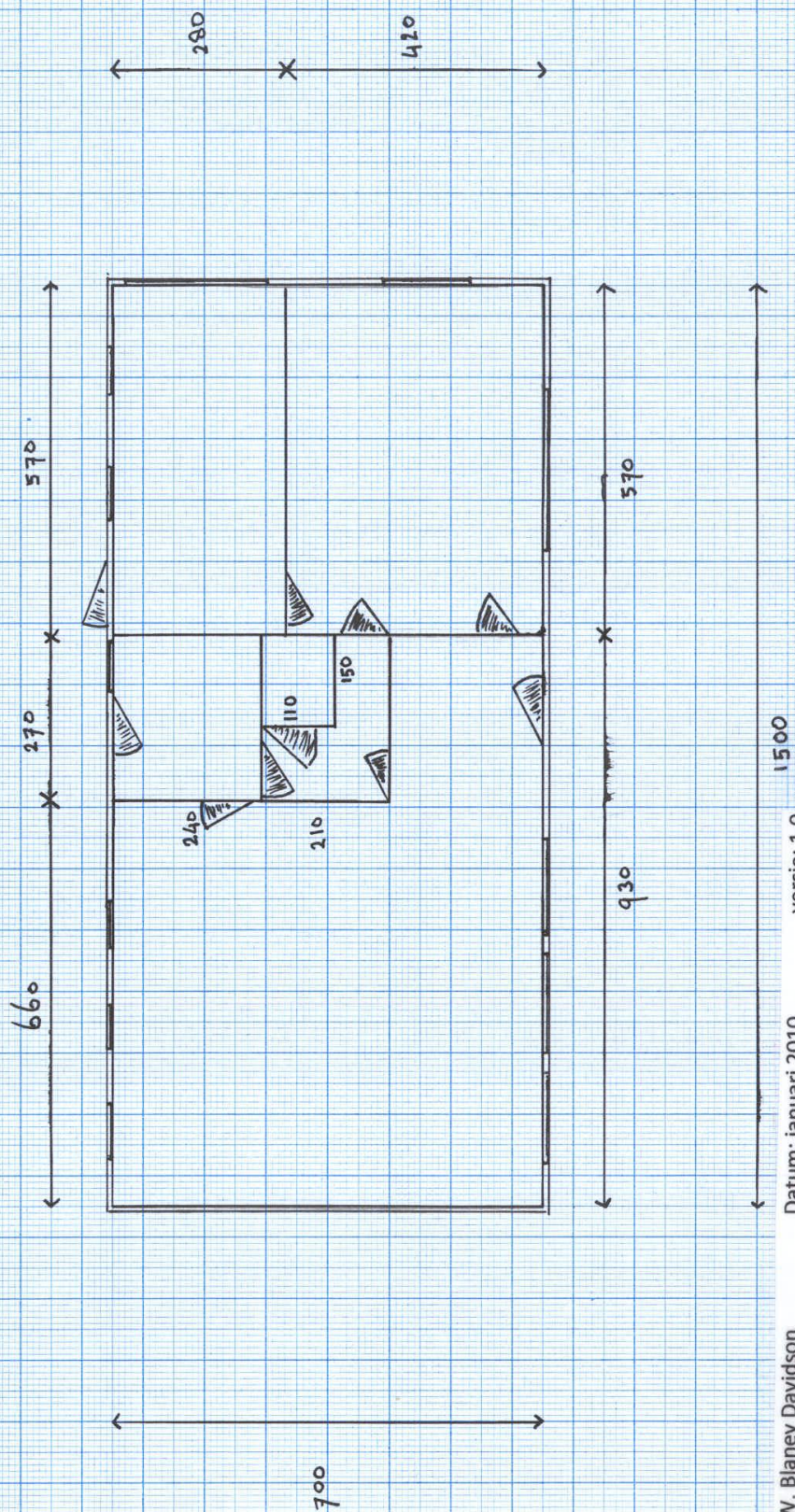
5.1 Het burennrecht, waar reclamant zich op beroept, betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid waarop reclamant zich kan beroepen. In de afweging van het plan is hier geen rekening mee gehouden. Indien reclamant hinder ondervindt van werkzaamheden, dan kan hij dit aangeven bij de initiatiefnemer van de ontwikkeling of een klacht indienen bij de politie als hij zich daartoe genoodzaakt ziet.

Conclusie

Gezien het bovenstaande adviseren wij de zienswijze van Prins-Dingemans:

- ontvankelijk te verklaren;
- volledig ongegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Plattegrond huidig gebouw



Naam: J.W. Blaney Davidson
 Nieuwe Veendaalseweg 196
 3911 Rhenen

Datum: januari 2010

versie: 1.0

