Functiewijziging landhuis Remmerstein



ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van een planologische afwijkingsprocedure van artikel 2.12, eerste lid, onder a,onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

15 januari 2015

LANDGOEDNETWERK
specialisten in landgoedadvies

auteur: Jeanine Jentink
info@landgoednetwerk.nl
www.landgoednetwerk.nl

Inhoud

1. Inleiding 3
1.1. Aanleiding 3
1.2. Locatie 4
1.3. Procedure 4
2. Gewenste ontwikkeling 5
2.1 Korte kenschets van het landgoed 5
2.2 Toekomstig gebruik 6
3. Beleidskader 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Regionaal beleid 12
3.4 Gemeentelijk beleid 12
3.5 Conclusie 13
4. Toetsing aan (milieu-)wet- en regelgeving 14
4.1 Lucht 14
4.2 Water 14
4.3 Bodem 15
4.4 Archeologie 15
4.5 Natuur 16
4.6 Landschap 20
4.7 Geluid 21
4.8 Verkeer en parkeren 21
4.9 Externe veiligheid 23
4.10 Milieuzonering 23
4.11 Conclusie 24
5. Uitvoerbaarheid 25
5.1 Economische uitvoerbaarheid 25
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
6. Conclusie 26

Bijlage 1: Situatietekening landhuis en tuin Remmerstein

Bijlage 2: Ontwerp inrichting parkeerplaats

Bijlage 3: Gegevens flora en fauna

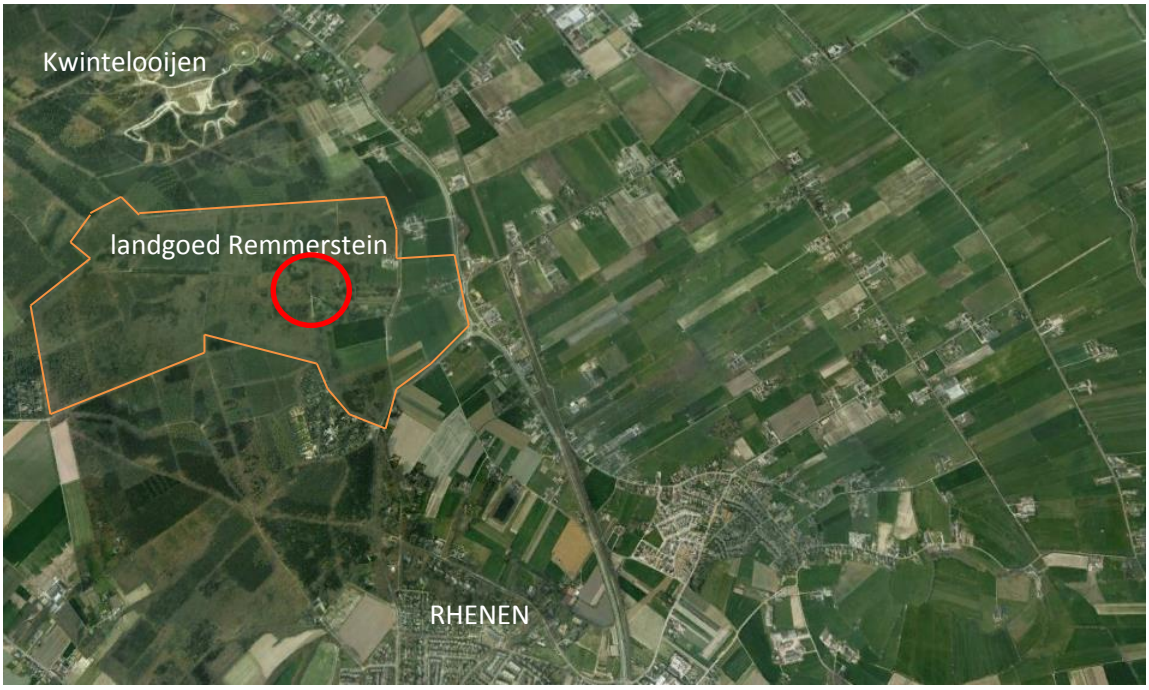
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het landhuis Remmerstein krijgt een nieuwe functie. De afgelopen decennia is het huis altijd in gebruik geweest als woning. Sinds de laatste bewoners in 2006 vertrokken, wordt gezocht naar een nieuwe gebruiker. Inmiddels is er voor een deel van het landhuis een nieuwe huurder gevonden in de vorm van een architectenbureau. Voor andere delen van het landhuis zijn de eigenaren nog in onderhandeling c.q. wordt nog verder gezocht. Een deel van het huis zal beschikbaar blijven om te wonen.

Het landhuis en directe omgeving is aangewezen als ‘complex historische buitenplaats’. De verhuur van het huis is de belangrijkste inkomstenbron voor het landgoed. Om het beheer en onderhoud van het ca. 140 ha grote landgoed te kunnen bekostigen is verhuur van het landhuis een absolute voorwaarde. Daarbij is het om diverse redenen van groot belang dat er meer gebruiksmogelijkheden zijn dan alleen wonen.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient voor het voeren van een Wabo-projectprocedure. Om andere vormen van gebruik dan alleen wonen mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd om te mogen afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Om flexibel te zijn voor de toekomst dient ook een combinatie van verschillende functies mogelijk te zijn. Tegelijk wordt ook gevraagd om een ander bestaand gebouw te mogen gebruiken voor een recreatieve functie.



Ligging van het landgoed Remmerstein. Het landhuis ligt in de rode cirkel.

1.2. Locatie

Landgoed Remmerstein ligt ten noordwesten van de stad Rhenen, op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. Het landgoed is ca. 140 ha groot en bestaat voor het grootste deel uit bos (ca. 120 ha). De kern van het landgoed wordt gevormd door de buitenplaats met het landhuis en de tuin met een oppervlakte van ca. 3 ha. Het huis wordt ontsloten vanaf de Oude Veensegrindweg. Vanaf deze weg voert een rechte oprijlaan naar het huis Remmerstein. Zowel het landhuis als de tuin zijn aangewezen als Rijksmonument, evenals een aantal kleinere objecten zoals een watertoren, een duiventoren, een garage en een schuur.

Het landgoed is eigendom van mw. C.C.V. Evelein – baronesse Bentinck en mw. S.E.E. von Geldern – baronesse Bentinck. Zij zijn de kleindochters van de heer M.C. Philipse die het landhuis in 1912 heeft laten bouwen.

1.3. Procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een planologische afwijkingsprocedure volgens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Rhenen (vastgesteld op 20 september 2011) is het landhuis bestemd voor ‘Wonen’. Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan voorzag de familie al een wijziging van het gebruik. Op verzoek van de eigenaressen is de dubbelbestemming ‘Landgoed’ opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid om de functie van het hoofdhuis en andere gebouwen te kunnen veranderen in een maatschappelijke voorziening, een kantoor, recreatie of kleinschalige horeca, zoals een theehuis of een kleinschalige conferentieaccommodatie. Bij nader inzien blijkt de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid (een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders) op juridische bezwaren te stuiten. Reden waarom nu gekozen is om een Wabo-projectprocedure te voeren.

2. Gewenste ontwikkeling

2.1 Korte kenschets van het landgoed

De buitenplaats Remmerstein werd gesticht in de 18e eeuw, maar de eerste vermeldingen dateren al van veel eerder, uit 1461. In de 18e eeuw werd begonnen met de ontginning van de woeste gronden op de Utrechtse Heuvelrug. Er werd een voor die tijd kenmerkend ontginningsbos aangeplant met rechte lanen. Om de verstuiving van het zand tegen te gaan werden houtwallen opgeworpen.

Het landgoed heeft een hoge cultuurhistorische waarde, ontstaan door een opeenstapeling van verschillende structuren uit verschillende perioden. De verschillende tijdslagen hebben telkens iets nieuws aan het landgoed toegevoegd.

De cultuurhistorische waarden zijn zichtbaar in de vorm van archeologische relicten (grafheuvels en celtic fields), de bosaanleg met o.a. een 18e eeuws Sterrenbos, de typische kenmerken van een 18e en 19e eeuwse heideontginning en een beperkte 19e eeuwse landschappelijke aanleg in de vorm van twee slingerlanen.

De laatste jaren zijn op basis van het “Herstelplan Remmerstein te Rhenen” (in opdracht van de provincie Utrecht opgesteld door SB4, januari 2008) veel maatregelen genomen om de elementen van deze tijdslagen te behouden, te versterken en duidelijk zichtbaar te maken. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden en de recreatieve betekenis van het bos. Het Remmersteinse bos is voor bezoekers opengesteld op wegen en paden en sluit aan op de overige bossen op de Utrechtse Heuvelrug.

De historische buitenplaats Remmerstein

Het huidige landhuis Remmerstein werd in 1912 gebouwd in opdracht van M.C. Philipse, de grootvader van de huidige eigenaressen. Het landhuis is in een L-vorm gebouwd en onder een hoek van 45° geplaatst op een 18e eeuwse bomenlaan. Het huis heeft de stijlkenmerken van een Engels landhuis met zijn rieten daken en vele schoorstenen. Aan de zuidwestzijde van het huis ligt een terrassentuin, die zich over vier niveaus uitstrekt. Dankzij de nauwe samenwerking tussen de architect S. de Clerq en de tuinarchitect D.F. Tersteeg is er een sterke samenhang tussen huis en tuin. Beide zijn aangewezen als rijksmonument.
De monumentale tuin is ingericht met gemetselde muren, trappartijen, waterbassins en pergola’s. Over de tuin is er een wijds uitzicht richting de Grebbeberg en het zogeheten pinetum, een landschappelijk aangelegde beplantingsgroep met een grote variatie aan naaldbomen en coniferen. Aan de andere kant van het huis ligt een juist besloten tuin, de Achterhof. Langs de rand van het bos liggen de restanten van de vroegere tennisbaan en de zogeheten pauwentuin. Behalve het huis en de tuin hebben ook diverse andere bouwwerken de status van rijksmonument, zoals de entreepartij bij de oprijlaan, een zonnewijzer, de duiventoren, de watertoren, de garage en een schuur.

Een situatietekening van het landhuis en de tuin is opgenomen in bijlage 1.



Monumentale terrassentuin met weelderige beplanting

Sinds de Tweede Wereldoorlog wordt het huis niet meer bewoond door de familie, maar is het altijd verhuurd geweest. Na de oorlog is het onder meer jarenlang gebruikt door het Nederlands Lyceum uit Den Haag als oord voor werkweken en vakantieweken voor docenten en 'witneusjes'. Daarna is het huis verhuurd en in erfpacht uitgegeven aan meerdere bewoners. Nadat het huis in 2006 leeg kwam is veel geïnvesteerd in achterstallig onderhoud en restauratie van zowel het huis, de tuin als het bos.

Het huis 13a

Naast de oprijlaan aan de Oude Veensegrindweg staat een boswachterswoning (nr. 13) met daarnaast een ander huis (nr. 13a, zie foto op pagina 9). Dit was in de jaren '50 het beheerderskantoor voor het landgoed. Begin jaren '70 is vergunning verleend om het pand te verbouwen en is er een overnachtingsmogelijkheid aan toegevoegd. Dit werd gebruikt door de ouders van de huidige eigenaressen om op het landgoed te kunnen verblijven en vanuit hier het beheer te voeren. Het hoofdhuis was toen ook reeds verhuurd. De boswachterswoning wordt verhuurd aan de bosbaas van Remmerstein.

2.2 Toekomstig gebruik

Er is een aantal jaren gezocht naar één huurder voor het gehele landhuis. Omdat dit (mede door een ongunstige economische tijd) niet is gelukt, is besloten om het pand in delen te verhuren. Voor een groot deel van de bovenverdieping (200 m² + 50 m²) is een huurder gevonden in de vorm van een zakelijke dienstverlener (architectenbureau). Het huis heeft meerdere toegangen en trappenhuizen, zodat het kantoor een eigen ingang kan gebruiken.

Voor het overige deel van het huis is men nog in onderhandeling met potentiële huurders c.q. moet nog een nieuwe huurder worden gevonden. Om flexibel te kunnen zijn, dient de te verlenen omgevingsvergunning verschillende vormen van gebruik toe te laten. Ook een combinatie van functies moet mogelijk zijn. Naast het gebruik als kantoor, wordt gedacht aan functies op maatschappelijk gebied (educatie, onderzoek, sociaal-cultureel, sociaal-medisch).

De benedenverdieping leent zich goed voor ontvangsten of als vergaderaccommodatie. Het maximum aantal gasten wordt beperkt door de grootte van de verschillende ruimtes. Op de begane grond kunnen de ontvangsthal, de ontvangstkamer, de salon en de tuinkamer worden gebruikt voor ontvangsten. Daarnaast is er een complete keuken aanwezig. Berekend is dat er ruimte is voor maximaal 50 tot 90 bezoekers (50 zitplaatsen of 90 bezoekers bij een staande ontvangst).
Huis Remmerstein leent zich uitstekend als trouw- of fotolocatie. De tuinkamer kan in dat geval als intieme trouwzaal worden ingericht. De monumentale tuin is voor bruidsparen een ideale locatie voor een fotoreportage.

Een huwelijksplechtigheid kan worden gecombineerd met een receptie (max. 90 gasten) en een besloten diner voor een kleiner gezelschap. Het ligt geenszins in de bedoeling om trouwfeesten te geven op Remmerstein. Daar leent de indeling van het landhuis zich niet voor.

Ook ‘Wonen’ dient een mogelijke functie te blijven in (een deel van) het huis.



Zicht op het huis vanuit de monumentale tuin



Bij de hoofdingang van het huis

Voor de toe te laten functies wordt aangesloten bij de omschrijving zoals die staat in de wijzigingsbevoegdheid (artikel 31.6) uit het bestemmingsplan Buitengebied:

- maatschappelijke voorzieningen (educatie, sociaal-cultureel, sociaal-medisch)
- kantoor
- recreatie
- kleinschalige horeca of catering, theetuin
- kleinschalige conferentie/vergaderaccommodatie, trouwlocatie
- wonen

De afgelopen jaren is gebleken hoe moeilijk het is om een geschikte huurder voor het (gehele) landhuis te vinden. De verhuur in delen biedt meer mogelijkheden, reden waarom flexibiliteit in functies van groot belang is. Het moge duidelijk zijn dat het in conditie houden van het landhuis, de diverse andere monumenten en zeker ook van de 3 ha grote monumentale tuin veel geld kost. De inkomsten uit de verhuur zijn absoluut noodzakelijk om deze onderhoudskosten te kunnen financieren.

Parkeren

De gewenste functiewijziging betreft het *gebruik* van het huis. Er worden geen (ver)bouw-werkzaamheden uitgevoerd. Wel zal de parkeerbehoefte toenemen. Op twee plekken zal parkeergelegenheid worden gecreëerd c.q. wordt de parkeercapaciteit vergroot:

1. De voormalige tennisbaan wordt geschikt gemaakt om te parkeren. De tennisbaan is een reeds verhard, maar sterk verwaarloosd terrein aan de rand van het bos. Het ligt in de directe nabijheid van het huis (loopafstand bedraagt minder dan 50 meter). Er ligt reeds een toegangsweg en een toegangspad, maar ook deze zijn overwoekerd geraakt. Het terrein zal worden opgeschoond en waar nodig wordt de verharding (in de vorm van een halfverharding) verbeterd. Verder worden er geen specifieke inrichtingsmaatregelen genomen, om zo een natuurlijke uitstraling te handhaven. De voormalige tennisbaan ligt binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. Er is ruimte voor ca. 24 parkeerplaatsen.
2. Als tweede locatie kan het bestaande kloofveld langs de oprijlaan worden gebruikt om te parkeren. De afstand tot het huis is groter (ca. 200 meter), maar het is binnen het landgoed een logische en natuurlijke plek om als parkeergelegenheid te gebruiken, zoals nu reeds gebeurt bij excursies en rondleidingen. Op deze manier hoeven er zo min mogelijk ruimtelijke ingrepen op het landgoed plaats te vinden. Het gedeelte van het kloofveld dat gebruikt kan worden ten behoeve van het parkeren heeft een afmeting van ca. 30 x 30 meter, waarmee er voldoende ruimte is voor ca. 30 geparkeerde auto's.

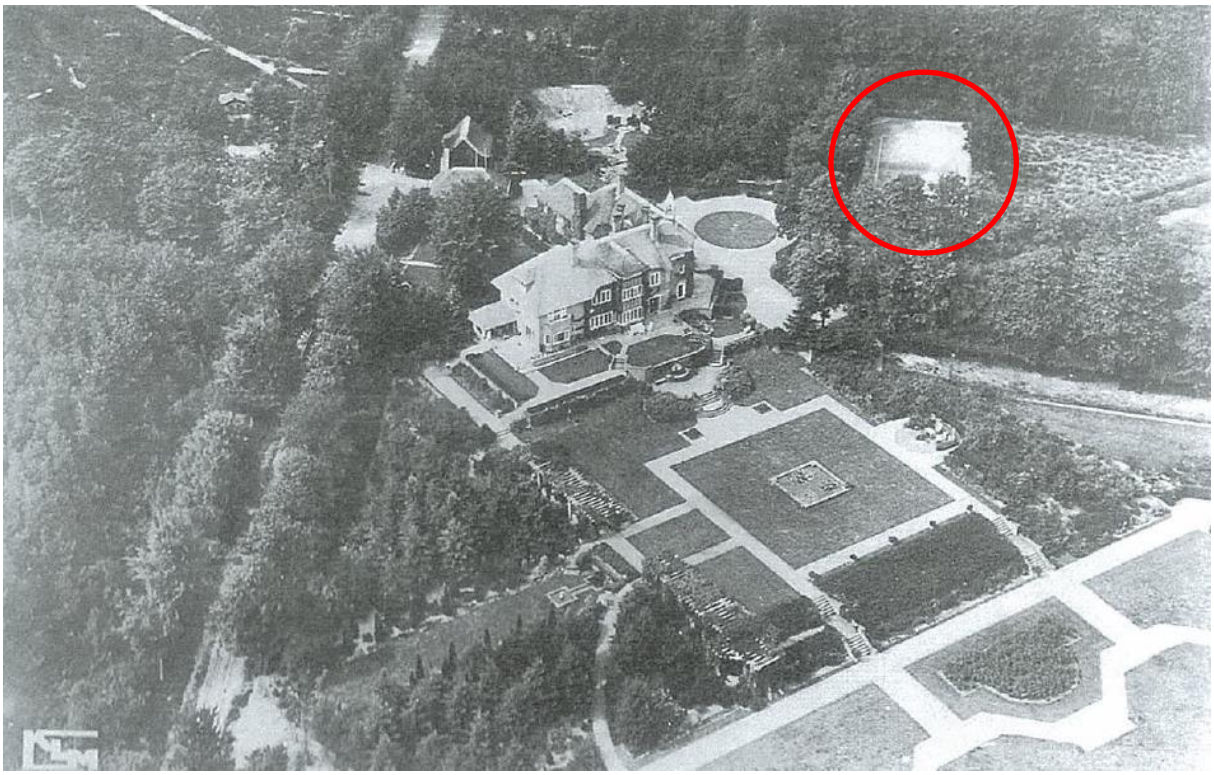
Voor beide parkeerterreinen geldt dat er geen specifieke inrichtingsmaatregelen worden getroffen, zoals aanleg van parkeervakken, heggen e.d. Doel is om de natuurlijke uitstraling als een open plek in het bos. Om die reden wordt ook de verlichting tot een minimum beperkt en laag bij de grond gehouden.



Luchtfoto van Remmerstein met de ligging van de parkeerplaatsen (P1 = locatie tennisbaan, P2 = bestaand kloofveld). In de blauwe cirkel ligt het huis nr. 13a wat een recreatieve functie moet krijgen.

In bijlage 2 is een tekening opgenomen van het ontwerp van het parkeerterrein ter plaatse van de tennisbaan. Dit ontwerp is tot stand gekomen in samenwerking met de Stichting tot behoud van Particuliere Historische Buitenplaatsen.

Het is niet de bedoeling dat de verschillende gebruikers en bezoekers van het huis hun auto parkeren op de cirkelvormige verharding bij de hoofdingang (met uitzondering van minder validen) of langs de oprijlaan.



Historische vogelvluchtopname. De ligging van de tennisbaan is hier goed te zien.





Parkeren op het kloofveld

Bed & breakfast

Het plan is om het bestaande huis naast de boswachterswoning een recreatieve functie te geven en deze als bed & breakfast te verhuren. Het huisje is geschikt om met maximaal 6 personen te verblijven. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Er wordt rekening gehouden met een parkeerbehoefte van 2 auto's.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort het beleid van de overheid beschreven, voor zover dat relevant is voor het landgoed.

3.1 Rijksbeleid

Er is geen nationaal ruimtelijk beleid voor landgoederen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een goede bereikbaarheid en veiligheid. In vergelijking met het vroegere ruimtelijk ordeningsbeleid zijn bevoegdheden op het gebied van bijvoorbeeld landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimten overgedragen aan provincies en gemeenten.

Van belang is wel dat in het kader van de modernisering van de monumentenzorg de aandacht verschuift van een objectgerichte bescherming naar gebiedsgerichte benadering. Er wordt fors bezuinigd op restauratiesubsidies. In plaats daarvan worden nieuwe vormen van gebruik gestimuleerd via herbestemming en herontwikkeling van monumenten.

3.2 Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (vastgesteld op 04-02-2013) geeft de provincie Utrecht haar ruimtelijke ambities tot 2028 weer. Voor landgoederen is vooral de Cultuurhistorische Hoofdstructuur een belangrijk onderdeel van het beleid.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Met het ruimtelijk erfgoedbeleid wil de provincie bijdragen aan het behouden, versterken en beleefbaar maken van cultuurhistorie in de provincie Utrecht. Buitenplaatsen hebben daarin een belangrijke plaats. Samen met de archeologisch waardevolle gebieden, agrarische cultuurlandschappen en het militair erfgoed vormen zij de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Het beleid is enerzijds gericht op het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en anderzijds op het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten.

De zuidelijke punt van de Utrechtse Heuvelrug – en daarmee dus ook Remmerstein - ligt echter niet in een van de negen historische buitenplaatszones. Hoewel het CHS-beleid niet specifiek gericht is op landgoederen op dit deel van de Heuvelrug, biedt het wel aanknopingspunten welke beleidsruimte de provincie aan landgoederen wil bieden.

De provincie erkent dat voor de instandhouding van buitenplaatsen dynamiek, flexibiliteit, ontwikkeling en maatwerkoplossingen nodig zijn. Bij herbestemming of nieuwbouw als nieuwe economische drager kan gebruik worden gemaakt van regelingen als rood-voor-groen en rood-voor-rood. Het beleid krijgt verder handen en voeten in de Uitvoeringsagenda 2012-2015. Eén van de acties is het opstellen van een Handreiking ‘Behoud door ontwikkeling historische buitenplaatsen’, waarin wordt bepaald wanneer en in welke mate het bieden van planologische ontwikkelingsruimte het juiste middel is voor duurzame instandhouding.

Ecologische Hoofdstructuur
Landgoed Remmerstein ligt nagenoeg geheel binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS wordt beschermd via het 'nee, tenzij'- regime. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen die een negatief effect hebben op de kwaliteit van de natuur of het functioneren van de EHS in principe niet zijn toegestaan.

Overigens wil de provincie, samen met gemeentes, een beleidsmatige toenadering tussen Natuur en Landschap en Cultuurhistorie, tussen groen en rood, om in de toekomst meer recht te doen aan zowel de ecologische als cultuurhistorische waarden in ontwikkeltrajecten voor buitenplaatsen. Tot nu toe werden ontwikkelingsmogelijkheden vaak (te) sterk bepaald voor het natuurbeleid.

3.3 Regionaal beleid

De gemeenten Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Wijk bij Duurstede en Zeist hebben samen de "Gebiedsvisie zuid oost Utrecht" opgesteld. Hierin is echter geen relevant beleid voor landgoederen en buitenplaatsen opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Rhenen heeft geen specifiek landgoederenbeleid geformuleerd. Het planologische kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld d.d. 20-09-2011).

In het bestemmingsplan heeft het hoofdhuis op Remmerstein de bestemming 'Wonen'. Ook de aangrenzende tuinen en de vroegere tennisbaan liggen binnen dit bestemmingsvlak.



Uitsnede uit het bestemmingsplan Buitengebied (2011)

Op het gehele landgoed ligt de dubbelbestemming 'Landgoed'. Deze dubbelbestemming geeft naast "de instandhouding en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden" een aantal extra mogelijkheden:

- het oprichten van een beheergebouw (max. 50 m²) t.b.v. het landgoed;
- het oprichten van andere bouwwerken waarvan kan worden aangetoond dat zij passen binnen de cultuurhistorische waarden;
- realisatie van een natuurkampeerterrein;
- gebruik van het landhuis en andere gebouwen op het landgoed voor maatschappelijke voorzieningen, een kantoor, recreatie, kleinschalige horeca, zoals een theehuis of kleinschalige conferentieaccommodatie (d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid).

Bed & breakfast

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bed & breakfast rechtstreeks toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden:

a. het gebruik mag niet leiden tot belemmeringen voor de omliggende functies;
b. de woning dient in overwegende mate haar woonfunctie te behouden;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en er moet voldoende ruimte zijn om te parkeren op eigen terrein;
d. de bedrijfsvoering van de bed and breakfast wordt door de bewoner(s) uitgeoefend;
e. er zijn geen aanverwante voorzieningen toegestaan, zoals een speeltuin, stallingsruimte of detailhandel.

In het bestemmingsplan wordt het toekomstige B&B-huisje beschouwd als een bijgebouw bij de boswachterswoning op nr. 13. In de praktijk is dit echter niet het geval en hebben de twee gebouwen niets met elkaar van doen. De woning op nr. 13 wordt verhuurd aan de bosbaas. Nummer 13a is reeds decennia lang als beheerderskantoor annex –verblijf één van de gebouwen dat tot het landgoed behoort. Er kan dus niet worden voldaan aan de voorwaarde d. Aan de overige voorwaarden wordt wel voldaan. Het gewenste recreatieve gebruik past echter wel binnen de hiervoor vermelde extra mogelijkheden binnen de dubbelbestemming 'Landgoed'.

3.5 Conclusie

De gewenste functiewijziging past in het beleid van de provincie en gemeente. De provincie Utrecht en de gemeente Rhenen geven beiden in hun beleid aan dat voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle landgoederen flexibiliteit en nieuwe ontwikkelingen belangrijk zijn. Gebruik van het huis voor andere functies dan alleen wonen past hier in.

De gemeente Rhenen heeft zelf al in haar bestemmingsplan Buitengebied aangegeven welke andere functies mogelijk zijn. De landgoedeigenaren sluiten zich hierbij aan, waarbij wordt aangetekend dat een combinatie van functies èn flexibiliteit (wisseling in functies) mogelijk moeten zijn. Ook het oprichten van een B&B past in het buitengebiedbeleid van de gemeente Rhenen.

4. Toetsing aan (milieu-)wet- en regelgeving

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er onderzoek moet worden gedaan naar de effecten van een voorgestelde planologische wijziging. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de effecten van de functiewijziging zeer beperkt zijn, omdat het vooral het *gebruik* van het gebouw/de gebouwen betreft. De ruimtelijke ingreep is beperkt tot het omvormen van de tennisbaan tot parkeerterrein.

4.1 Lucht

De bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Uitgangspunt van de wet is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit moeten worden gehaald. Om de onderzoekslasten bij kleine projecten te beperken is in de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die per definitie niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Onderhavig initiatief voldoet ruim aan de NIBM-grens (deze geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties <100.000 m²). Een onderzoek naar de luchtverontreiniging is dus niet nodig.

4.2 Water

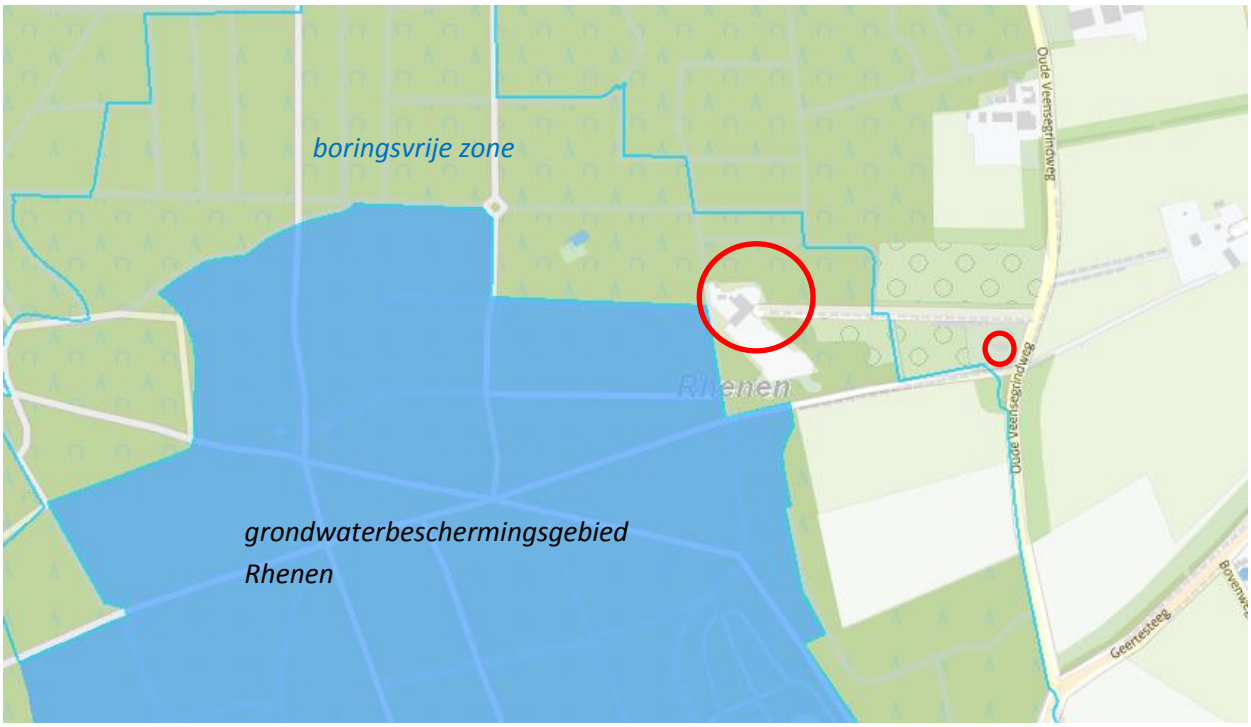
Het is verplicht om in ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. De uitvoering van een zogeheten ‘watertoets’ is een waarborg dat het aspect water expliciet en op een integrale wijze wordt meegenomen en afgewogen in ruimtelijke plannen en besluiten.

In onderhavig plan heeft de functiewijziging betrekking op het gebruik van de gebouwen. Het heeft derhalve geen effect op de waterhuishouding. De omvorming van de voormalige tennisbaan tot parkeerterrein heeft evenmin effect. De tennisbaan is van oudsher een reeds verhard terrein, waarbij het regenwater op natuurlijke wijze afvloeit in de bodem. De hoeveelheid verharding neemt derhalve niet toe.

Boringsvrije zone

De locatie waarop voorgenomen functiewijziging betrekking heeft ligt in de boringsvrije zone van het waterwingebied Rhenen. Het ligt buiten het grondwaterbeschermingsgebied.

In de boringsvrije zone kunnen activiteiten in de ondergrond gevolgen hebben voor de waterkwaliteit van de waterwinning. Het principe is dat de onderliggende kleilaag in tact moet blijven en dat activiteiten in of onder deze kleilaag verboden zijn of aan strikte voorwaarden verbonden. Voor bovengrondse activiteiten gelden geen extra regels, omdat de generieke wetgeving voldoende bescherming biedt. In onderhavige situatie ligt de kleilaag op 10 meter –mv. Bij voorgenomen functiewijziging van het huis en de aanleg van de parkeerplaats is er geen sprake van dat de kleilaag zal worden aangetast. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de kwaliteit van de drinkwaterwinning.



Grondwaterbeschermingsgebied Rhenen met boringsvrije zone

4.3 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. De voorgenomen functiewijziging heeft betrekking op het gebruik van de gebouwen. Het heeft geen effect op de bodemkwaliteit.

4.4 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in het ruimtelijke ordeningsbeleid. De functiewijziging heeft betrekking op het gebruik van de gebouwen. Er is hier geen sprake van ingrepen in de bodem.

Ten behoeve van het parkeren wordt de bestaande verharding van de tennisbaan verbeterd. Dit zal echter niet leiden tot bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm –mv. Voor de aanleg van het parkeerterrein hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.5 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland kan worden opgedeeld in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen worden aangewezen als Natura 2000-gebied. Daarnaast is er een beleidsmatige gebiedsbescherming via de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora en faunawet. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Ten behoeve van onderhavige functiewijziging is volstaan met een toets op basis van bestaande gegevens. Reden hiervoor is dat de voorgenomen functiewijziging betrekking heeft op het gebruik van het huis. Dit heeft geen invloed op flora en fauna. Een gevolg van het gewijzigde gebruik is wel dat er op gezette tijden meer verkeer is en de parkeerbehoefte toeneemt. Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van bestaande terreinen: de voormalige tennisbaan en een deel van het kloofveld (zie paragraaf 2.2).

- De tennisbaan ligt binnen de bestemming ‘Wonen’ waar onder meer verhardingen, wegen en paden rechtstreeks zijn toegestaan. Het terrein wordt opgeschoond van verwilderde beplanting en waar nodig wordt de verharding verbeterd.
- Het kloofveld langs de oprijlaan is een open terrein dat sinds jaar en dag wordt gebruikt ten behoeve van het bosbeheer. Hier worden de gekapte bomen uit het bos gesorteerd, opgeslagen, gezaagd en gekloofd. Er wordt gereden met tractoren en andere machines. Ook nu wordt het terrein dagelijks gebruikt om te parkeren en ook als er grotere groepen de monumentale tuin op Remmerstein komen bezichtigen. Per saldo zal het gebruik in de toekomst niet veel intensiever worden.

Omdat er bovendien geen bomen worden gekapt of specifieke inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd, worden er geen grote effecten op de aanwezige flora en fauna verwacht. Om deze redenen is hier met een eenvoudige toets op basis van bestaande gegevens volstaan en is er geen aanvullend ecologisch veldonderzoek uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden worden beschermd via de Natuurbeschermingswet 1998. Als plannen of activiteiten kunnen leiden tot aantasting van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, moeten deze vooraf in beeld worden gebracht en beoordeeld. Als er negatieve effecten op de beschermde natuur kunnen worden verwacht, zijn deze projecten of activiteiten vergunningplichtig.
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied Binnenveld, een blauwgraslandreservaat in de zuidelijke Gelderse Vallei. Dit gebied ligt op ca. 3 km afstand van Remmerstein. Deze afstand is dermate groot dat activiteiten op Remmerstein geen invloed hebben op dit gebied.

De Ecologische Hoofdstructuur is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening van Utrecht. De EHS wordt beschermd door het ‘nee, tenzij’-regime. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS zijn niet mogelijk als zij leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven mogelijk zijn.

Landgoed Remmerstein ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Dit betekent dat de ingreep getoetst moeten worden aan de volgende 4 hoofdaspecten die door de provincie Utrecht worden gehanteerd:

1. De aanwezigheid van zones met bijzondere ecologische kwaliteit (bijzondere samenhang abiotische en biotische kenmerken, goed ontwikkelde systemen, zoals waardevolle oude boskernen);
2. Gebieden die bepalend zijn voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS;
3. De aanwezigheid van bijzondere soorten;
4. De aanwezigheid van essentiële verbindingen (bijvoorbeeld foerageer- en migratieroutes).

Ad 1. De bossen tussen het landhuis en de Oude Veensegrindweg zijn op de natuurkwaliteitskaart van de provincie Utrecht aangemerkt als bos met een matige kwaliteit. Dieper het bos in (aan de achterzijde van het huis op grotere afstand van de weg) is de kwaliteit van het bos redelijk. Het voorkomende bostype is droog, voedselarm bos. In dit deel van de Utrechtse Heuvelrug komen geen oude boskernen voor. Evenmin zijn er op korte afstand gebieden aangewezen als 'biodiversiteitsgebied'. Dit zijn gebieden waar de provincie de komende jaren extra aandacht aan besteed vanwege het voorkomen van bijzondere planten- en diersoorten die extra zorg nodig hebben om te blijven bestaan. Conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot aantasting van gebieden met bijzondere ecologische kwaliteit.

Ad 2. Het aspect aaneengeslotenheid en robuustheid heeft betrekking op het tegengaan van versnippering van natuur en landschap. Het landhuis ligt aan de rand van het bos. Het parkeren ten behoeve van de functiewijziging zal plaatsvinden op twee bestaande open plekken die reeds een bijzondere gebruiksfunctie hebben; de tennisbaan en het kloofveld, een terrein dat sinds jaar en dag wordt gebruikt voor de verwerking van het hout dat uit de bossen op het landgoed komt. Er is derhalve geen sprake van aantasting van de aaneengeslotenheid en robuustheid van het bos.

Ad 3. Een ontwikkeling kan niet worden toegestaan als er negatieve effecten worden verwacht op soorten uit tabel 2 en 3 van de Flora en faunawet. De functiewijziging heeft geen gevolgen voor de bescherming van beschermde soorten. Dit staat hierna beschreven onder het kopje 'soortenbescherming'.

Ad 4. De EHS bestaat uit een groot aantal natuurgebieden die met elkaar verbonden zijn of worden via ecologische verbindingszones. Deze hebben als doel uitwisseling tussen gebieden mogelijk te maken zonder dat soorten daarbij gehinderd worden door de barrièrewerking van infrastructurele werken zoals wegen. Het plangebied is geen onderdeel van een ecologische verbindingszone. Er is derhalve geen sprake van aantasting van verbindingen.
Het andere aspect van verbindingen is de betekenis van het plangebied voor diersoorten die zich regelmatig verplaatsen van het ene gebied naar het andere, bijvoorbeeld om te foerageren. In deze omgeving kunnen dat vleermuizen zijn. Jaarlijks vindt een inventarisatie plaats van de aanwezige soorten vleermuizen, waaronder de grootoorvleermuis. Soorten als reeën wagen zich niet zo dicht in de omgeving van het huis.

Vleermuizen maken vaak jarenlang gebruik van vaste aanvliegroutes tussen verblijfplaats en foerageergebied, daarom is het behoud van lijnelementen essentieel voor de instandhouding van het leefgebied. De bosrand en de lanen kunnen dienen als vliegroute voor vleermuizen. De tennisbaan en het kloofveld zijn reeds bestaande open terreinen. Er worden geen bomen gekapt. De aanwezige lijnelementen blijven intact.
Met buitenverlichting wordt zeer spaarzaam omgegaan. Dit is altijd al het beleid op het landgoed geweest en dit zal ook bij de functiewijziging niet veranderen. De toekomstige parkeerterreinen zullen dan ook minimaal worden verlicht:

- Alleen licht waar echt nodig
- Aantal lichtpunten minimaal
- Lichtsterkte minimaal
- Lage lampen
- Zo min mogelijk verstrooiing door licht.

Soortenbescherming
De Flora- en faunawet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade mag worden toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Op grond van deze wet is het verboden om beschermde plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8); om beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen (artikel 9), opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (artikel 11).

In 2010 heeft de provincie Utrecht een natuurinventarisatie uitgevoerd op delen van de Utrechtse Heuvelrug, waaronder landgoed Remmerstein. Hierbij is gekeken naar het voorkomen van planten, zoogdieren reptielen, amfibieën, dagvlinders, libellen, sprinkhanen, krekels en bosmieren. Onder meer de omgeving van het landhuis is intensief onderzocht, zoals blijkt uit de uitsnede uit de inventarisatiekaart hieronder. De volledige resultaten zijn te vinden in bijlage 3.

Hoewel de gegevens enigszins gedateerd zijn (voor ecologische gegevens geldt een geldigheidstermijn van 2 jaar) worden deze gegevens in dit geval als betrouwbaar gezien. Er is een grote mate van continuïteit in het beheer op het landgoed. Er zijn in de afgelopen jaren geen bijzondere ontwikkelingen of activiteiten geweest.
Van belang is bovendien dat de functiewijziging vooral betrekking heeft op het gebruik van de gebouwen. Dit heeft geen invloed heeft op de natuurwaarden. Een gevolg van het veranderd gebruik is wel dat er op gezette tijden meer verkeer is en de parkeerbehoefte toeneemt. Omdat voor het parkeren gebruik wordt gemaakt van bestaande terreinen en er geen bomen worden gekapt of specifieke inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd, zullen ook hier de gevolgen beperkt zijn. Om die redenen is hier met een eenvoudige toets op basis van bestaande gegevens volstaan.



Gegevens flora en fauna, provincie Utrecht. P1 en P2 geven de ligging van de parkeergelegenheid weer.

Uit deze inventarisatie blijkt dat er in de omgeving van de terreinen die voor het parkeren gebruikt gaan worden geen bijzondere soorten zijn aangetroffen. Soorten die zijn aangetroffen zijn de boskrekel, krasser, boomblauwtje, bruin zandoogje en konijn (op de kaart nrs. 101, 107, 109, 112, 114). Dit zijn allen algemeen voorkomende soorten waarvoor geen speciale bescherming is vereist.

Op landgoed Remmerstein komen 2 soorten voor die strikte bescherming genieten op grond van tabel 3 van de Flora en faunawet. Het zijn de zandhagedis en de hazelworm. Beide leven in de tuin / het park aan de (zonnige) zuidkant van het huis. Voor de hazelworm is bewust een habitat gecreëerd in de vorm van schraal hooiland in het onderste deel van de terrassentuin. De soorten komen niet voor in het parkgedeelte langs de oprijlaan, tussen het huis en de Oude Veensegrindweg.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.6 Landschap

In de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen (deelkatern Utrechtse Heuvelrug) van de provincie zijn de kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug als volgt geformuleerd:

1. Robuuste eenheid
2. Reliëfbeleving
3. Extreme historische gelaagdheid

De Utrechtse Heuvelrug is, na de Veluwe het grootste aaneengesloten bosgebied van Nederland. Het gebied kent een rijke historie met grote veranderingen door de tijd heen. Op de flanken ligt een overgangslandschap met aan de ene kant de besloten bossen en aan de andere kant open weidegebieden. De hoge en droge ligging met uitzicht, de ontspannen sfeer van het bos, de beschikbaarheid van grond (door beperkte geschiktheid voor landbouw) zijn redenen dat op de flanken veel landgoederen zijn ontstaan. De cultuurhistorische gelaagdheid is ook kenmerkend voor landgoed Remmerstein, vooral in het noordelijke deel van het landgoed. Het gebied kent archeologische relicten in de vorm van grafheuvels en celtic fields, ontginningswallen uit ± 1750, beplant met beuken, ontginningsbossen uit de 18e en 19e eeuw met onder meer een Sterrenbos en een beperkte 19e eeuwse landschappelijke aanleg in de vorm van twee slingerlanen. Het landhuis met de aangrenzende tuinen zijn in samenhang ontworpen en gerealiseerd in 1912. De laatste jaren zijn er op basis van het 'Herstelplan Remmerstein te Rhenen' (opgesteld door SB4) veel maatregelen genomen de elementen van deze tijdslagen te behouden te versterken en duidelijk zichtbaar te maken. Daarbij is rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden.

De functiewijziging heeft geen invloed op deze historische en landschappelijke kwaliteiten. Bewust is gekozen om de inrichting van de parkeerterreinen zo natuurlijk mogelijk te houden. Doel is om dit 'open terreinen in het bos' te laten blijven. Er worden geen inrichtingsmaatregelen getroffen als de aanleg van verhardingen of de aanleg van parkeervakken.



Parkeren op het kloofveld

4.7 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect (verkeers)lawaai, afkomstig van spoorwegen, industrie en wegverkeer. In onderhavige situatie is geen sprake van de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Ook een recreatiewoning is geen geluidgevoelig object. Er hoeft dus geen geluidsonderzoek plaats te vinden.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. Het bestemmingsplan Buitengebied stelt bovendien als voorwaarde bij functieverandering dat dit geen onevenredige grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen tot gevolg mag hebben in vergelijking met de oorspronkelijke functie.

Bij het gebruik als kantoor en als vergader-of trouwlocatie neemt het aantal verkeersbewegingen van/naar Remmerstein toe met maximaal 100 verkeersbewegingen op een drukke dag (aankomend en vertrekkend verkeer samen, zie berekening hieronder bij ‘parkeren’). Dit zal zeker niet elke dag zijn en betreft vooral personenauto’s. Goederen worden naar verwachting geleverd met bestelbusjes. Er is geen sprake van (zwaar) vrachtverkeer.

Het verkeer van en naar Remmerstein zal vooral gebruik maken van de N233 en de Geertesteeg. De Oude Veensegrindweg is 3,5 kilometer lang. Vanaf de Geertesteeg is het ongeveer 450 meter tot de hoofdtoegang van Landgoed Remmerstein. De doorstroming op de N233 is veel beter dan op de Oude Veensegrindweg en zal deze nog verder verbeteren, omdat de provincie Utrecht op dit moment bezig is om capaciteitsverruimende maatregelen voor te bereiden in het kader van de Rijnbrugproblematiek (Tidal Flow). Verkeer komend vanaf Veenendaal zal niet eerst de N416 en vervolgens de Oude Veensegrindweg gebruiken om bij landgoed Remmerstein te komen. Het verkeer blijft zo lang mogelijk op de N233.

In opdracht van de gemeente Rhenen en de provincie Utrecht is een studie verricht naar een verbetering van de ontsluiting van de Oude Veensegrindweg, met name in het licht van de ontwikkelingen rondom het dagrecreatieterrein Kwintelooijen[1]. Ook de toekomstige verkeersproductie van Remmerstein is hierin meegenomen. Uitgegaan is van een toename van 100 voertuigbewegingen op een drukke dag, waarbij 17,5% van de etmaalintensiteit overeenkomt met het drukste uur in de (avond)spits.

In de studie wordt gerekend met de volgende gemiddelde verkeersproductie (uitgedrukt in aantal personenauto equivalent (pae) per uur) in de avondspits:

[1] Quickscan Actualisatie Ontsluiting Kwintelooijen. Grontmij, 7 januari 2015.

Voorziening	ingaand		uitgaand	
Kwintelooijen	112 pae/u	97,4%	110 pae/u	88,7%
Remmerstein	3 pae/u	2,6%	14 pae/u	11,2%
Totaal	115 pae/u	100 %	124 pae/u	100%

Uit de tabel valt af te lezen dat het verkeer van en naar Remmerstein een beperkt deel vormt van het totale verkeersaanbod op de Oude Veensegrindweg. Bij een intensiteit van 14 pae/u (vertrekkend verkeer in de spits) zal het gaan om 1 personenauto per 4 minuten. Bovendien komen bezoekers uit verschillende richting: bezoekers van Remmerstein zullen hoofdzakelijk via de N233 en Geertesteeg komen, terwijl het verkeer van en naar Kwintelooijen vooral gebruik zal maken van de ontsluiting via de N416 en/of de Blauwendraad (variant) en slechts 5% via het zuidwesten (bron: Quickscan). De verkeersstromen conflicteren dus niet met elkaar.

Uit de quickscan blijkt dat er (voor alle onderzochte varianten) geen problemen zijn ten aanzien van de verkeerafswikkeling. Wel wordt geadviseerd om de verkeersveiligheid te verbeteren door enkele maatregelen te nemen op kruispunt- en wegvakniveau (m.n. de kruising met de N416). Op sommige plaatsen heeft de Oude Veensegrindweg een krap profiel.

Veel fietsers gebruiken de Oude Veensegindweg voor woon-/schoolverkeer en ook als recreatieve route. Vanwege de functie van de weg (erftoegangsweg) is er geen aparte fietsvoorziening aanwezig.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de toename van het gemotoriseerde verkeer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling geen onevenredige overlast oplevert voor het overige verkeer op de Oude Veensegrindweg. Bovendien spitst de toename van het verkeer zich in hoofdzaak toe over een weglengte van 450 meter. In aantallen is de toename verkeerskundig gezien nog steeds toelaatbaar binnen de grenzen die een erftoegangsweg maximaal kan verwerken.

Parkeren

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost door de voormalige tennisbaan en een gedeelte van het bestaande kloofveld geschikt te maken voor parkeren. Hiermee is er ruimte voor (minimaal) 54 geparkeerde auto's.

De grootste parkeerbehoefte bestaat bij gebruik van de benedenverdieping als vergader- of trouwlocatie. Een rekenvoorbeeld laat dan de volgende parkeerbehoefte zien:

Vergaderlocatie:	max. 50 bezoekers (zittend*, zie paragraaf 2.2, blz. 6) gemiddelde autobezetting: 1,2	50 / 1,2 = **42 pp**
Trouwplechtigheid:	max. 90 bezoekers (staande receptie*, zie paragraaf 2.2, blz. 6) gemiddelde autobezetting: 2	90 / 2 = **45 pp**
Kantoor (200 m²)	parkeernorm 2,5 pp/100 m² bvo	**5 pp**
Woning		**2 pp**

De ruimte kan niet gelijktijdig worden verhuurd als vergaderaccommodatie èn trouwlocatie. De maximale parkeerbehoefte bedraagt derhalve 45 + 5 + 2 = 52 pp.

Parkeernormen van gemeente Rhenen

De parkeereisen die de gemeente Rhenen stelt bij bouwplannen (waaronder functieverandering) zijn vastgelegd in de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (2011). Deze parkeernormen komen overeen met die van het CROW. Een berekening volgens deze normen laat de volgende parkeerbehoefte zien:

	oppervlakte		parkeernorm	Aantal pp
Ruimte voor ontvangst – begane grond	207 m²	*	16 pp/100 m² bvo	33
Kantoor begane grond	101 m²	**	2,5 pp/100 m² bvo	3
Kantoor 1e verdieping	307 m²	**	2,5 pp/100 m² bvo	8
Kantoor zolderverdieping	240 m²	**	1,7 pp/100 m² bvo	4

* Gerekend is hier met de maximale parkeernorm voor een horeca-activiteit (restaurant). Voor een ontvangstgelegenheid bestaat er geen eigen norm.

** Ervan uitgegaan dat het gehele pand als kantoor wordt gebruikt, geen woonfunctie. De norm van 2,5 pp is de maximale norm. Voor de zolderverdieping (eigenlijk niet geschikt om in zijn geheel als kantoorruimte te verhuren) is uitgegaan van de minimale norm.

Volgens deze berekening dienen er 48 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Aan deze norm wordt derhalve voldaan.

De bed & breakfast is best te vergelijken met een hotelkamer (1,5 pp per kamer). Ook aan deze norm wordt voldaan.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht te voorkomen dat er activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden op locaties die te dicht bij gevoelige bestemmingen liggen. Uit oogpunt van externe veiligheid dient een veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen de risicovolle activiteit en omliggende functies.
In de directe omgeving van het landhuis Remmerstein liggen geen wegen of buisleidingen met een risicocontour. Het onderwerp externe veiligheid hoeft niet verder te worden onderzocht.

4.10 Milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.
In de directe omgeving van Remmerstein liggen geen hinder veroorzakende bedrijven die een belemmering zouden kunnen opleveren voor de gewenste gebruiksfuncties op Remmerstein. Andersom zullen op Remmerstein ook geen activiteiten plaatsvinden die hinder opleveren voor de omgeving.

4.11 Conclusie

De conclusie is dat er vanuit de bestaande wet- en regelgeving geen belemmeringen zijn voor een wijziging van het gebruik van het landhuis Remmerstein en een recreatief gebruik van het huis op 13A als bed & breakfast.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het voorgenomen initiatief zijn voor rekening van landgoed Remmerstein. De investeringen worden terugverdiend door de huuropbrengsten. Deze huuropbrengsten zijn bovendien noodzakelijk voor een duurzame exploitatie van het landgoed als geheel. De huur is een onmisbare inkomstenbron om de verschillende onderdelen van het landgoed (huis, tuin, bos) op een goede en toekomstbestendige manier te kunnen onderhouden.

Voor de gemeente zijn er geen kosten aan het initiatief verbonden. Er is bovendien geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor er geen plicht is om een exploitatieplan op te stellen.

Planschade

Er is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst, waarmee eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan (Wabo-projectprocedure) is het verplicht om tijdens de procedure advies te vragen aan instanties die belangen hebben binnen de projectlocatie.
In het kader van het vooroverleg is de ruimtelijke onderbouwing toegestuurd aan de provincie Utrecht. De reactie van de provincie is verwerkt in dit document.

Vervolgens wordt de aanvraag 6 weken ter inzage gelegd, waarop belanghebbenden kunnen reageren.

6. Conclusie

De voorgenomen functiewijziging past binnen het beleid van de provincie Utrecht en de gemeente Rhenen. Vanuit de verschillende (milieu)aspecten zijn er geen belemmeringen die de wijziging van het gebruik van het landhuis Remmerstein in de weg staan.