

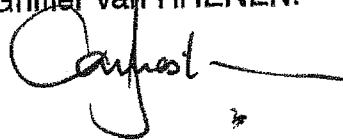
1.

Gemeente Rhenen

Bestemmingsplan Buitengebied

Partiële herziening "Cuneraweg 291"

Behoort bij raadsbesluit
van25.9.2007.....
Nr.alg. 07/5028.....
De Griffier van RHENEN.



Decosnummer: alg 06/6403 07/5028

Rhenen, 15 augustus 2007

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding	3
2.	Beleidskader	4
3.	Natuur, landschap en cultuurhistorie	5
4.	Milieu en water	6
5.	Motivering voor deze herziening	7
6.	Beschrijving van het plan	7
7.	Economische uitvoerbaarheid	7
8.	Resultaten van inspraak en overleg	7.

Bijlagen bij de toelichting:

Bekendmaking inspraak;
Overleg reacties ex artikel 10 Bro

Voorschriften

Plankaart

1. Inleiding

Aanleiding en voorgeschiedenis

Op 18 maart 2004 heeft de heer de Gooijer bouwvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woning met bijgebouwen¹ aan de Cuneraweg 291 in Rhenen. De ligging van deze locatie is weergegeven op onderstaande figuur.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, maar in overeenstemming met afspraken eertijds die met de provincie Utrecht zijn gemaakt in het kader van de reconstructie van de Cuneraweg. Voor deze reconstructie was – in verband met de realisatie van een rotonde - de sloop van de voormalige bedrijfswoning gelegen aan de Cuneraweg 291 noodzakelijk. Het perceel werd opgekocht door de provincie Utrecht en de bedrijfswoning is (na verlening van een sloopvergunning in april 1999) gesloopt. Deze woning mocht in dezelfde maten terug gebouwd worden bij het resterende gedeelte van het agrarisch bedrijf. De nieuwe eigenaar van het perceel Cuneraweg 291, de heer De Gooijer, wil nu graag een burgerwoning op deze locatie realiseren.

Het agrarisch bedrijf al in 1999 beëindigd toen het perceel verkocht is aan de provincie Utrecht. Nu er geen zicht meer bestaat op continuering van de agrarische activiteiten en er dientengevolge geen sprake meer zal zijn van de noodzaak van een agrarische bedrijfswoning, kan de situatie vergeleken worden met een beëindigd agrarisch bedrijf. Tegen die achtergrond acht de provincie de bouw van een burgerwoning passend, en niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid.



Doel van deze partiële herziening

Deze partiële herziening heeft in de eerste plaats tot doel om de realisatie van een burgerwoning mogelijk te maken, en de afspraken die gemaakt zijn over de inhoudsmaat en de oppervlakte

¹ Overigens is de heer de Gooijer voornemens op deze plek een ander type woning realiseren dan waarvoor hij een bouwvergunningaanvraag heeft ingediend.

van de bijgebouwen juridisch vast te leggen. Daarnaast wordt het nog aanwezige agrarische bouwvlak mede in deze partiële herziening betrokken en voorzien van een passende bestemming.

Huidige situatie

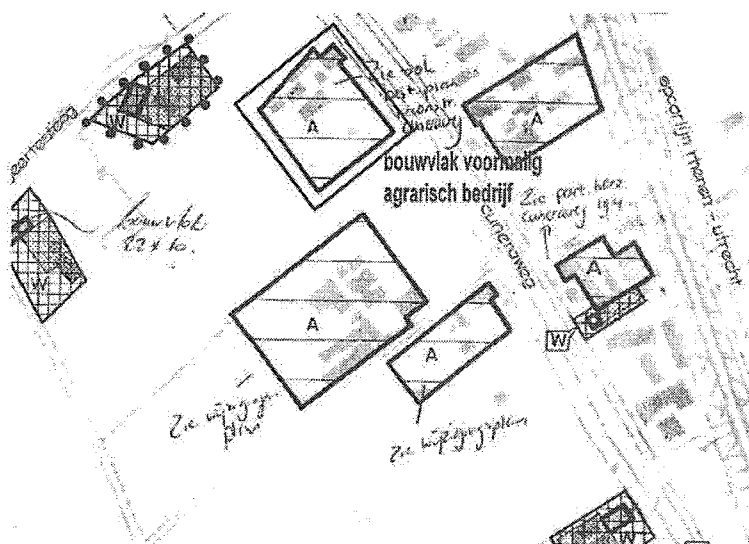
In de huidige situatie is het gehele perceel in agrarisch gebruik. Er zijn nog twee voormalige agrarische schuren aanwezig, maar deze zullen worden gesloopt.

2. Beleidskader

Vigerende bestemmingsplannen

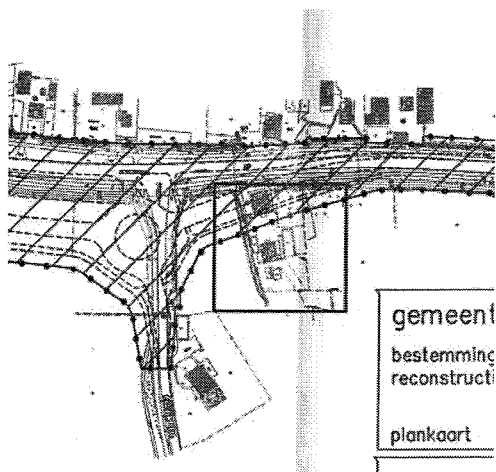
Buitengebied, partiële herziening 1997

Op de locatie waar de woning herbouwd zal worden geldt het bestemmingsplan "Buitengebied" zoals vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 27 oktober 1987, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 mei 1988, en in beroep goedgekeurd door de Kroon op 21 maart 1991. Voorts geldt de "partiële herziening 1997", vastgesteld door de raad van de gemeente Rhenen op 27 oktober 1998, gedeeltelijk goedgekeurd door GS van Utrecht op 25 juni 1999, en onherroepelijk per 24 juni 2000. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op betreffende perceel de bestemming Agrarisch gebied A. Een uitsnede van de plankaart is weergegeven op onderstaande figuur.



Reconstructie Cunerauw

De gronden waarop zich de oorspronkelijke agrarische bedrijfswoning bevond is gelegen binnen het bestemmingsplan "Reconstructie Cunerauw", vastgesteld door de raad op 14 september 1999, goedgekeurd door GS van Utrecht op 11 april 2000 en onherroepelijk op 11 juni 2000.



Provinciaal beleid

De projectlocatie is gelegen buiten de bebouwingscontour. Ingevolge het streekplan 2005 - 2015 is het beleid voor vrijkomende bebouwing in het landelijk gebied primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. De voormalige bedrijfswoning dient een woonbestemming te krijgen.

Bij brief van 6 juli 2005 heeft de provincie aangegeven dat, er nu geen zicht meer bestaat op continuering van de agrarische activiteiten, en er diensgevolge geen sprake meer zal zijn van de noodzaak van een agrarische bedrijfswoning, de situatie vergeleken kan worden met een beëindigend agrarisch bedrijf. Tegen die achtergrond kan de bouw van een burgerwoning dan ook ruimtelijk passend worden geacht.

3. Natuur, landschap en cultuurhistorie

Natuur

Door Fontys Bilan is een ecologisch bureau-onderzoek uitgevoerd naar de actuele natuurwaarden². Geconstateerd wordt dat voor de algemene soorten die in het plangebied voorkomen geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Voor de vleermuizen wordt een veldbezoek aanbevolen waarin het plangebied aanvullend op de geschiktheid voor deze soortgroep wordt onderzocht. Dit veldonderzoek heeft plaatsgevonden op 21 juni 2007 plaatsgevonden door Bureau Viridis³. Tijdens het onderzoek zijn geen beschermde soorten uit de tabellen 2 en 3 van de Flora- en Faunawet aangetroffen. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt tevens dat de schuren en directe omgeving een ongeschikt leefgebied is voor beschermde soorten uit de tabellen 2 en 3 van de Flora- en Faunawet. In het rapport wordt geconcludeerd dat, gezien de afwezigheid van beschermde soorten uit de tabellen 2 en 3, er voor het slopen van de schuren geen ontheffing van artikel 75 van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Archeologie

Door ADC Archeo Projecten is voor de projectlocatie een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (in de vorm van boringen) verricht⁴. Het onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de bouwactiviteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Het advies uit het rapport is dat de grondwerkzaamheden in het zuidoostelijke deel, waar het woonhuis en een bijgebouw zullen worden gebouwd, archeologisch begeleid dienen te worden. Dit houdt in dat tijdens niet-archeologische graafwerkzaamheden een archeoloog aanwezig is, die eventuele archeologische resten die daarbij te voorschijn komen, inventariseert, karakteriseert en documenteert door middel van foto's en tekeningen. Dit zal worden opgenomen als voorwaarde bij de bouwvergunning.

² BILAN projectcode B3090

³ VIRIDIS, quickscan twee schuren in Rhenen, juni 2007

⁴ ADC Archeo projecten, maart 2006, Cunerauweg 291 (gem Rhenen), rapport 582

4. Milieu en water

Milieuзонering

In de directe omgeving van de projectlocatie staan enkel burgerwoningen. De realisering van de aangevraagde woning zal daarmee naar verwachting geen beperking opleveren voor agrariërs.

Geluid

Door ABOVO Akoustics is voor de projectlocatie een akoestisch rapport opgesteld. In dit rapport zijn de resultaten weergegeven van de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Cuneraweg en de Geertesteeg⁵. De geluidsbelasting is berekend ter plaatse van de relevante gevels van de geplande woning. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat wordt voldaan aan de hoogst toelaatbare waarde van 60 dB(A) overeenkomstig art. 83 lid 7 Wgh. Het verzoek hogere grenswaarde is op 29 november 2006 opgestuurd naar de provincie, en heeft vanaf woensdag 6 december terinzage gelegen. Er zijn geen reacties binnengekomen. Door de provincie is een hogere grenswaarde toegekend op 19 januari 2007, nr 2007wem000276i.

Luchtkwaliteit

Door Schoonderbeek en Partners Advies BV is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse en ten gevolge van het bouwplan⁶. Het doel van dit onderzoek is na te gaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke normen uit het Besluit Luchtkwaliteit. De conclusies zijn dat:

- De lokale luchtkwaliteit bij gebruikmaking van artikel 7.3.a. van het Besluit luchtkwaliteit géén belemmering oplevert voor de realisatie van de nieuwe woning;
- De realisatie van de nieuwe woning geen relevante beperkingen oplegt aan het bereiken van de algemene doelstellingen voor de luchtkwaliteit of daar een aanmerkelijke positieve bijdrage aan kan opleveren.

Bodem

Vanwege het feit dat het om het nieuw realiseren van een woning betreft heeft de initiatiefnemer een bodemonderzoek te laten verrichten.

Watertoets

In het beleid van Rijk, Provincie en Waterschappen wordt het "waterbergen" als hoofddoel genoemd in het kader van duurzaam waterbeheer. Bij "water bergen" is het streven gericht op het beheersen van het wateraanbod (regen- en grondwater) door het water te bergen in haar omgeving. Een bijkomend voordeel is dat het relatief schoon regenwater niet meer naar de zuivering hoeft te worden getransporteerd en gezuiverd. De vierde rijksnota op de waterhuishouding streeft dan ook al naar het afkoppelen van de riolering van 20% van het bestaande verharde dak- en wegooppervlak (en 60% bij nieuwbouw).

Door de gemeente Rhenen is in samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, het Waterschap Vallei en Eem en Hydron Midden-Nederland een waterplan opgesteld. Doel van dit waterplan is het vastleggen van een integrale visie en daarop gebaseerde maatregelen, gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem.

Ingevolge deze visie ligt het plangebied binnen het deelgebied "Binnenveld". Bij de streefbeeld voor het Binnenveld ligt de nadruk - voor zover relevant voor het plangebied - op het terugdringen van riooloverstortingen en het vasthouden van schoon, gebiedseigen water. Daarom wordt aan het verlenen van vrijstelling de voorwaarde gekoppeld dat de regenwaterafvoer niet op het riool mag worden aangesloten, maar geïnfiltreerd moet worden op eigen terrein.

In het waterplan is aangegeven dat een overleg met een van de waterschappen nodig is in de volgende gevallen:

- bij veranderingen in het watersysteem;
- bij toename van het verhard (bouw)oppervlak van 1.000 m² of meer;
- bij herontwikkeling met wijziging van (stedenbouwkundige) structuren;
- bij knelpunten in de waterhuishouding;
- bij wijziging van de lozingssituatie;
- als er een waterkering of regionaal waterbergingsgebied in het plangebied valt;

⁵ ABOVO Acoustics, 16 maart 2006, Akoestisch rapport Cuneraweg 278, P849-1-G

⁶ Schoonderbeek en partners Advies BV, 16 maart 2006, Nieuwe woning Cuneraweg 287 te Rhenen, 06.011.R01

- als er persleidingen, gemalen of een RWZI in of dichtbij het plangebied liggen;
- als er HEN- of SED-wateren aanwezig zijn.

Omdat géén van deze punten aan de orde is, is het waterplan voldoende als uitgangspositie voor de waterhuishoudkundige positie van de twee woningen. In het waterplan staat dat in- en uitbreidingen waterneutraal plaats moeten vinden. Voorts is aangegeven dat water dat van schoon oppervlak afkomstig is niet op de riolering geloosd mag worden. Dit betekent dat het hemelwater dat in de toekomst op deze twee percelen valt niet afgevoerd mag worden naar de riolering maar geloosd dient te worden op het oppervlakte water. Gezien het feit dat de verharde oppervlakken niet of nauwelijks wijzigen hoeft de watergang niet vergroot worden.

Vanuit het oogpunt van waterkwaliteit is het belangrijk dat er geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt zoals koper, lood en zink. Het uitsluiten van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen is vanwege hogere regelgeving niet mogelijk. Wel zal het gemeentebestuur bij de verlening van bouwvergunningen aan de bouwers op dit punt een aanbeveling doen.

5. Motivering voor deze herziening

In dit bestemmingsplan is aangegeven dat de maximale inhoud van een woning in het buitengebied 600m³ mag bedragen, dan wel de bestaande inhoud, voor zover die meer bedraagt dan 600 m³ (art 18 lid 3 onder f). Omdat de agrarische bedrijfswoning een inhoud van 820m³ had is dit als uitgangspunt genomen voor de maximaal te herbouwen inhoud.

Het agrarisch bedrijf had 510m² aan bijgebouwen, in ruil voor de sloop van dit oppervlak mag 200m² in twee bijgebouwen terug worden gebouwd. Deze oppervlakte mag niet in één bijgebouw worden gerealiseerd in verband met een gebruik ten behoeve van het wonen en ter voorkoming van het in de hand werken van strijdig gebruik.

Nadrukkelijk wordt gesteld dat er alléén van een ruimtelijk aanvaardbare situatie sprake is als de twee nog resterende agrarische gebouwen worden gesloopt. Het ruimtelijk plan is dan ook gebaseerd op de sloop van deze twee gebouwen.

Juist door de sloop van deze twee gebouwen zal de bebouwing meer in één lijn komen te liggen met de naastliggende bebouwing. Daardoor zal het ruimtelijk beeld verbeteren. Zoals gezegd is dan wel de voorwaarde dat de resterende agrarische gebouwen worden gesloopt.

6. Beschrijving van het plan

Bebouwing

De voorgevel van de nieuwe bebouwing zal gericht dienen te worden op de Cuneraweg, en zal ongeveer in de lijn komen te liggen van de voorgevels van de reeds aanwezige woningen.

Ontsluiting van het perceel

Het is de bedoeling het perceel op twee punten te ontsluiten. Het perceel is vanaf de zijkant ontsloten op de Geertsesteeg. Voorts is er een ontsluiting voorzien op de Cuneraweg.

Juridische vormgeving

De detailkaart van het geldende bestemmingsplan (detailkaart 51) is aangepast, zodat het nu nog aanwezige agrarische bouwvlak komt te vervallen en in plaats daarvan een bouwvlak met de bestemming Woondoeleinden wordt toegekend, dat verder naar achteren is gelegen. Voorts is de maximaal toelaatbare inhoudsmaat van 820 m³ aangehouden. Opgenomen is dat bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximaal oppervlak van 200 m², met dien verstande dat dit uitsluitend gerealiseerd mag worden als twee los van elkaar staande gebouwen, waarvan er één een oppervlakte heeft van tenminste 50 m².

Teneinde de sloop van de nog aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen afdwingen, zal als voorwaarde aan de bouwvergunning voor de woning en de bijgebouwen worden verbonden dat de nog aanwezige schuren voorafgaand aan het begin van de bouw gesloopt moeten worden. Om deze voorwaarde in de bouwvergunning op te kunnen nemen, is aan de beschrijving in hoofdlijnen een bepaling toegevoegd dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen binnen de begrenzing van de partiële herziening nooit meer kan bedragen dan 200 m². Hieruit vloeit voor dat een bouwplan waarbij wel voorzien wordt in de bouw van de nieuwe bijgebouwen, maar dat niet voorziet in de sloop van de voormalige agrarische gebouwen, niet in overeenstemming is met de bepalingen van deze partiële herziening.

7. Economische uitvoerbaarheid

De herziening van het bestemmingsplan geschiedt op verzoek van de aanvrager. Alle kosten hiermee worden door hem gedragen. Terzake zal een planschade verhaalsovereenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan deze partiële herziening derhalve geen kosten verbonden.

8. Resultaten van inspraak en overleg

Inspraak

In het kader van de inspraak bouwplan heeft van donderdag 3 maart 2005 tot en met woensdag 30 maart 2005 ter inzage gelegen. Gedurende genoemde periode waren ingezetenen en andere belanghebbenden, niet ingezetenen, in de gelegenheid hun zienswijze op de bouwaanvraag naar keuze schriftelijk dan wel mondeling naar voren brengen. Een kopie van de bekendmaking van de terinzagelegging is aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 1. Over het bouwplan zijn geen inspraakreacties kenbaar gemaakt.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het plan toegestuurd aan:

- Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen;
- LTO Noord Advies; Ministerie van LNV, Directie Noord-West;
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- Waterschap Vallei en Eem.

Reacties zijn ontvangen van de Dienst Ruimte en Groen van de provincie utrecht, het Waterschap Vallei en Eem en van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Een kopie van de reacties is als bijlage 2 aan deze partiële herziening toegevoegd.

Dienst Ruimte en Groen provincie Utrecht

De Dienst geeft bij brief van 18 juli 2005 aan dat de reactie geen formele artikel 10-reactie betreft, maar een ambtelijk standpunt over de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Geconstateerd wordt dat het agrarisch bedrijf al in 1999 is beëindigd toen het perceel verkocht is aan de provincie Utrecht ten behoeve van de reconstructie van de Cuneraweg. Bij die gelegenheid is uitgesproken dat er een bedrijfswoning zou kunnen worden teruggebouwd. Nu er geen zicht meer bestaat op continuering van de agrarische activiteiten en er dientengevolge geen sprake meer zal zijn van de noodzaak van een agrarische bedrijfswoning, kan de situatie vergeleken worden met een beëindigd agrarisch bedrijf. Tegen die achtergrond kan de bouw van een burgerwoning passend worden geacht. De Dienst concludeert dat het bouwplan niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Wel dient aandacht gegeven te worden aan de milieu-aspecten. In dit kader worden geluidhinder en luchtkwaliteit met name genoemd. Deze onderzoeken zijn reeds verricht. De resultaten hiervan zijn weergegeven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Waterschap Vallei en Eem

Het Waterschap constateert dat er geen aandacht besteed aan diffuse bronnen. Vanuit het oogpunt van waterkwaliteit is het belangrijk dat er geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt zoals koper, lood en zink. De toelichting van het bestemmingsplan is op deze punten aangepast.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB)

Het ROB geeft aan dat in het plangebied geen archeologische rijksbelangen in het geding zijn. Wel wordt opgemerkt dat in het plan het onderwerp archeologie niet is opgenomen. Het bestemmingsplan is inmiddels op dit punt aangepast.