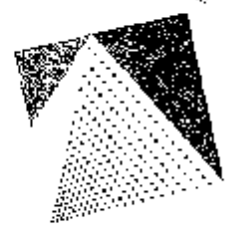


Zandvoort Ordening & Advies



Goedgekeurd GS op 1.8.2000
nr 2000 REG002761i

Invoerspectief d.d. 3.10.2000

Behoort bij raadsbesluit

van 18 APR 2000

Nr. 45

De secretaris van RIJNEN

Van Deventerstraat 27

Partiële herziening van het
bestemmingsplan binnenstad
Gemeente Rijnen



Van Deventerstraat 27
Partiële herziening van het bestemmingsplan binnenstad
Gemeente Rhenen

Utrecht, maart 2000

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Vigerende regelingen	1
2.	Beleid	1
2.1.	Provincie	1
2.2.	Gemeente	1
3.	Beschrijving plangebied en omgeving	1
3.1.	Omgeving: functies	1
3.2.	Omgeving: ruimte	2
3.3.	Bouwplan	2
4.	Milieu-aspecten	2
4.1.	Wegverkeer	2
4.2.	Bodem	2
4.3.	Bedrijven	3
5.	Juridische planopzet	3
5.1.	Toetsing aan het vigerende plan	3
5.2.	Hoofdlijnen	3
5.3.	Specifieke bestemmingen	3
6.	Economische uitvoerbaarheid	4
7.	Overleg	4
7.1.	Bevolking	4
7.2.	Instanties	4

1. Intelding

1.1. Aanleiding

Deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan is bedoeld om een bouwplan voor drie appartementen in één gebouw planologisch mogelijk te maken op de locatie Van Deventerstraat 27.

1.2. Vigerende regelingen

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Binnenstad (1986),
vastgesteld door de gemeenteraad op: 25.02.1986
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op: 06.01.1987

2. Beleid

2. Provincie

De provincie noemt in haar structuurplan (1991) het volgende relevante punt:
- bij vernieuwing het cultuurhistorisch belangrijke stadsbeeld beschermen.

2.2. Gemeente

De gemeente noemt in haar bestemmingsplan binnenstad 1986 de volgende relevante uitgangspunten, die nog steeds van kracht zijn:

- historisch gegroeide bebouwingsstructuur respecteren;
- woonfunctie behouden en uitbreiding daarvan waar mogelijk stimuleren;
- grootschalige en hinderveroorzakende bedrijven weren.

Deze uitgangspunten zijn als volgt uitgewerkt:

- aansluiten op het aanwezige harmonieuze ensemble van vrij eenvoudige architectuur;
- gesloten straatwanden van baksteen met een kapvorm;
- verticale gevelopbouw met variatie in de hoogte;
- Incidentele verdichting mogelijk.

3. Beschrijving plangebied en omgeving

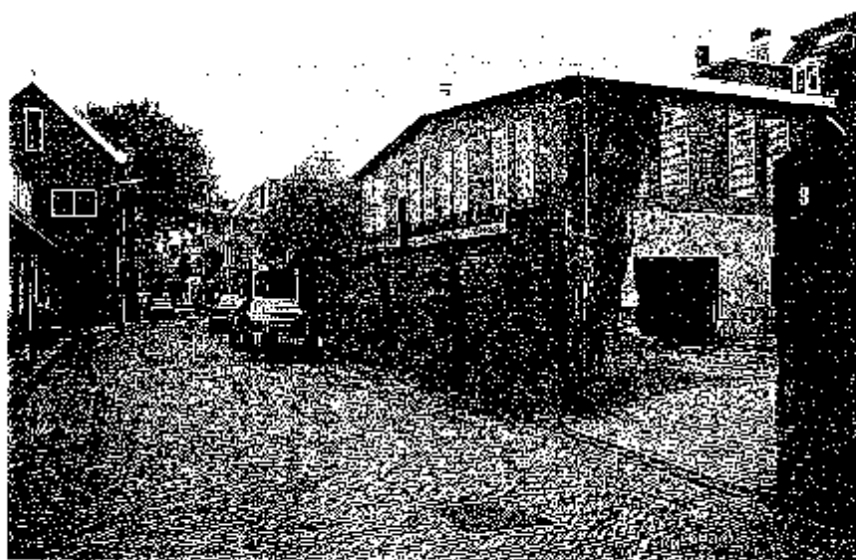
3.1. Omgeving: functies

De voorgevel van het pand Van Deventerstraat 27 kijkt uit op de achterkant van de centrumfuncties langs de Herenstraat. De Van Deventerstraat functioneert als een expeditiestraat voor het centrum. Er zijn veel opslagruimten. Zowel in de straat als op eigen terrein wordt geparkeerd door werknemers en centrumbezoekers. Het pand op de hoek met de Koningstraat is een café. Aan de zuidzijde staan bijna overal woningen.

In het bestaande pand "Lumen Naturae" was vroeger een bedrijf gevestigd. Deze naam betekent: "Licht van de Natuur". Het was een kruidenfabriek. In de bedrijfsbestemming zijn ter plaatse bedrijven van maximaal hindercategorie 3 toegestaan. De functieverandering van het bedrijf naar woningen betekent een verbetering voor de omringende woningen, omdat voortaan geen hinderlijke bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.



van Deventerstraat
aanzicht linker
zijgevel vanaf
hoek Bontekooistraat



van Deventerstraat;
aanzicht linker
zijgevel van dichtbij



van Deventerstraat;
aanzicht rechter
zijgevel vanaf
hoek Koningstraat

De locatie is na de tweede wereldoorlog opgehoogd met puin uit de omgeving en is daardoor verdacht. Bovendien is een niet gesaneerde tank aanwezig. In het onderzoek is geen verontreiniging als gevolg van lekkage uit de tank aangetroffen. In de toplaag van de vaste bodem wordt de streefwaarde voor koper, lood, zink, PAK en minerale olie overschreden. In de diepere ondergrond wordt de streefwaarde niet overschreden door de onderzochte stoffen. De aanwezigheid van deze verontreiniging is geen belemmering voor de bestemming wonen.

4.3. Bedrijven

In de directe omgeving zijn geen bedrijven (meer) aanwezig die milieuhinder veroorzaken voor de te bouwen appartementen. De winkels aan de Herenstraat zijn ingedeeld in milieucategorie 1 en/ of 2 en vormen dus evenmin een belemmering voor nieuwe woningbouw.

5. Juridische planopzet

5.1. Toetsing aan het vigerende plan

In het nu geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming bedrijven. Gebruik als woning(-en) is niet toegestaan. Omdat het plan uitgaat van verbouwing van het bestaande gebouw, past de ontworpen bouwmassa bijna geheel in de bebouwingsruimte die het geldende plan biedt (zie verder onder 5.3.).

5.2. Hoofdlijnen

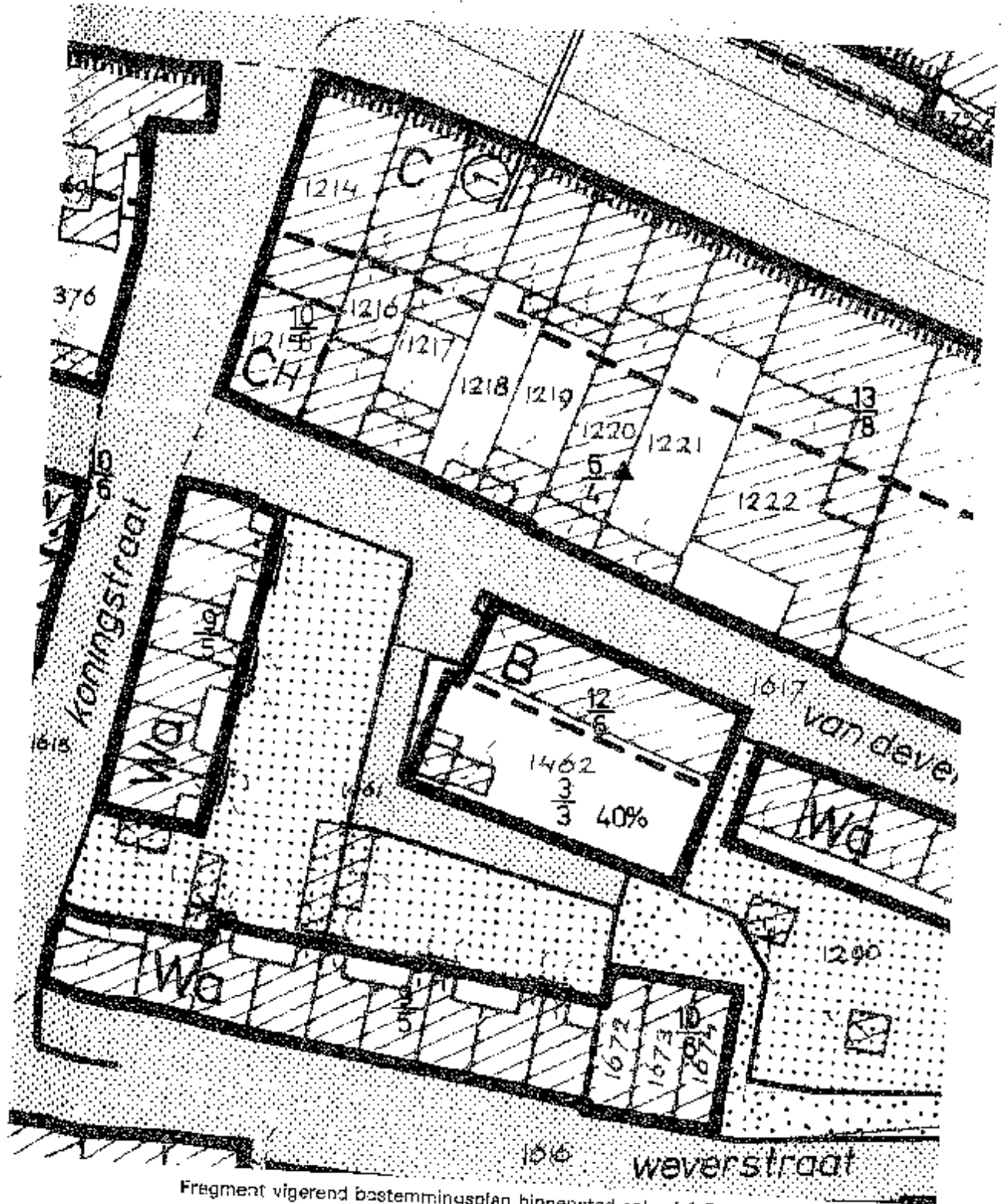
Partiële herziening van het geldende bestemmingsplan binnenstad is de eenvoudigste manier om realisering van het bouwplan mogelijk te maken. Daarbij wordt uiteraard zo nauw mogelijk aangesloten bij de methodiek van dat plan. Alleen die regelingen, waarvan dat nodig is, worden aangepast.

5.3. Specifieke bestemmingen

Het "gehele plangebied" krijgt de bestemming woondoeleinden (W), met de bebouwingscategorie meergezinshuizen (Wm).

De bebouwingsregeling van het vigerende plan is gehandhaafd, behalve op de volgende punten (zie plankaart):

- de goothoogte is verhoogd naar 8 meter (de bestaande goothoogte);
- aan de achterzijde is een uitbreiding van het hoofdgebouw tot de volle goothoogte van het hoofdgebouw toegestaan, omdat deze niet uitsteekt achter de achtergevel van de aangrenzende woning en nauwelijks schaduw tot gevolg heeft in tuinen van aangrenzende woningen (het ontworpen terras valt hierbinnen);
- het erf is als zone voor bijgebouwen aangeduid, zoals gebruikelijk in de woonbestemming;
- het bebouwingspercentage en de aanduiding van toegestane hoogten voor bijgebouwen konden vervallen, omdat deze zijn geregeld in de voorschriften die verwijzen naar de zone voor bijgebouwen.



Fragment vigerend bestemmingsplan binnenstad schaal 1:500

Deze partiële herziening bestaat uitsluitend uit een plankaart en twee begripsbepalingen, namelijk die van het plan en de kaart.

Voor de parkeernorm wordt verwezen naar de Bouwverordening (artikel 2.5.30). In dit geval wordt de realisering van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende geacht.

Voor het overige blijven de voorschriften van het vigerende plan ongewijzigd van toepassing.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de realisering van 3 appartementen mogelijk.

De realisatie zal voor rekening en risico van particulieren plaatsvinden. Er zijn geen kosten voor de gemeente mee gemeoid.

Ook de kosten van de planherziening zijn voor rekening van derden.

7. Overleg

7.1. Bevolking

Ingevolge artikel 4 t/m 7 van de inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen van 23 september 1999 t/m woensdag 20 oktober 1999. Van deze inspraakmogelijkheid is door niemand gebruik gemaakt.

7.2. Instanties

Omdat het een bescheiden planherziening betreft, is er na ambtelijk vooroverleg voor gekozen geen verder overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening te organiseren.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is om advies voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft het plan behandeld in haar vergadering van 16 december 1999. In haar brief van 17 december 1999 heeft de commissie meegedeeld dat zij kunnen instemmen met de voorgenomen realisering van 3 appartementen in het voormalige bedrijfsgebouw aan de Van Deventerstraat 27. Met betrekking tot de voorschriften heeft de commissie opgemerkt dat zij het enkel verwijzen naar de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Binnenstad wel erg summier vinden. Uit een oogpunt van duidelijkheid en leesbaarheid van het plan heeft de commissie de voorkeur dat de van toepassing zijnde voorschriften integraal in de partiële herziening worden opgenomen. Aangezien het in het betreffende plan echter gaat om alleen een wijziging van de plankaart en niet om een wijziging van de voorschriften vinden wij het uit een oogpunt van efficiency en matig papierverbruik verdedigbaar om te verwijzen naar de van toepassing zijnde voorschriften uit het moederplan. Verder heeft de commissie nog opgemerkt dat de geveltekeningen die in de plantoelichting zijn opgenomen niet overeenstemmen met het bouwplan dat door de commissie was opgevraagd. In het kader van de te volgen bouwvergunningprocedure zal deze opmerking worden meegenomen als een punt van aandacht.