

Toelichting

Motivering van de planherziening

De onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied betreft een gedeelte van één perceel, gelegen aan de Bergweg (huisnummer 7, Kadastraal sectie G2, nr. 2397). Een plan van herbouw van de aanwezige woning is in enkele opzichten in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Buitengebied is langs de Bergweg een gebied met woonbebouwing opgenomen. Ter weerszijden van deze weg liggen aaneengesloten stroken met een woonfunctie, met alleen al op de detailplankaarten 58 en 59 in totaal 29 woningen. Het betreft in feite een randzone van de stad Rhenen, direct aansluitend aan de zuidzijde liggende woonwijken van Rhenen. Aan de noordzijde is de overgang naar het landelijk gebied. Het perceel Bergweg 7 ligt in deze randzone.

Overeenkomstig de werkwijze die ook bij andere woningen in het bestemmingsplan Buitengebied is gehanteerd, is per woning een bouwvlak overeenkomstig de bestaande situatie toegekend. Dit staat slechts ondergeschikte uitbreiding en aanpassing van de bestaande woningen toe. Op het perceel Bergweg 7 bestaat echter de wens om de bestaande woning te vervangen door een nieuwe, modernere en ook grotere woning. Deze past niet meer binnen het bestaande bouwvlak.

Tegen nieuwbouw van een woning ter plaatse is in principe geen bezwaar, gezien de reeds bestaande woonfunctie en de ligging aan de stadsrand. Van belang voor de aanvaardbaarheid van een nieuwe woning is echter of deze verantwoord in de bestaande landschappelijke situatie ingepast wordt.

De kavel, behorend bij Bergweg 7, is ca. 1 ha groot, en ligt op de helling van de Utrechtse heuvelrug. Ongeveer de helft van het terrein bestaat uit grasland. Hoewel het hier in principe geen agrarisch terrein betreft, is dit grasland, aansluitend aan de aan noord- en westzijde aansluitende wellanden, bestemd als Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken A1, met als nadere aanduidingen "kernrandzone" en "gebied met veel reliëf". Ten zuiden en ten oosten van dit grasland ligt de rest van de kavel, in de vorm van bosachtige tuin. Dit gedeelte van de kavel is bestemd voor woondoeleinden, hierin ligt de bestaande woning. De ligging in een bosachtige terrein is kenmerkend voor alle woonbebouwing in de omgeving en is ook van veel belang voor de landschappelijke inpassing. De woningen maken daardoor deel uit van een, op afstand gezien, samenhangend bosmassief.

De beplanting maakt de woningen niet onzichtbaar, gezien vanuit het noorden, maar werkt verzachtend, en bindt tezamen, ook al omdat de bomen boven de woningen uitsteken en zo toch het beeld van een beboste heuvel blijft bestaan.

Essentiëel voor nieuwbouw van een woning is derhalve dat de omgeving ervan het boskarakter behoudt. Dit geldt vooral voor het aanzicht vanuit het noorden en noordoosten. Vanuit het noordoosten, dat wil zeggen vanaf de Lijnweg (de provinciale weg S25) is thans geen bebouwing op de kavel te zien; dit is belangrijk omdat de bebouwing op enkele nabij gelegen kavels wel vrij opvallend zichtbaar is. Vanuit het noorden is de kavel met de bestaande woning zichtbaar vanaf de Bovenweg (vanaf de Lijnweg is de situatie niet zichtbaar door tussengelegen bebouwing en beplanting). Wat van de woning zichtbaar is, is echter voldoende "ingepakt" tussen boscoullissen ter weerszijden en erachter, zodat de bebouwing niet onnodig detoneert. In het algemeen is het beeld vanaf de Bovenweg wisselend: langs de Bovenweg zelf is door de erlangs gelegen bebouwing, boomgaarden en andere beplanting niet overal een vrij uitzicht op de heuvelrug aanwezig, en het beeld van de heuvelrug is ook gevarieerd doordat het bos met verspreide huizen ertussen op steeds wisselende hoogte begint.

In de voorgestelde nieuwe situatie zal dit algemene beeld niet noemenswaard veranderen. De woning zal iets groter zijn, maar niet zodanig dat dit het karakter van de situatie aantast, op voorwaarde dat de boscoullissen ter weerszijden blijven bestaan.

De woning zal qua goothoogte ook gedeeltelijk hoger zijn dan de in het bestemmingsplan Buitengebied voorgeschreven goothoogte van maximaal 3,50 m voor woningen. Deze maat is als regel voorgeschreven voor de woningen in het buitengebied, die in de meeste gevallen een landelijk karakter (boerderij-type) bezitten, met een lage gootlijn en een grote kap. In de stedelijke randzones, zoals hier ter plaatse, komen echter heel andere typen woningen voor, waarbij ook in de bestaande situatie diverse woningen in de directe omgeving deze goothoogte overschrijden. Hiertoe behoort ook de bestaande woning Bergweg 7, met een lessenaardak op 4 tot 5 m. Ook bij de woningen Bergweg 3, 11, 10, 10a, 12a, 18 en 20 is sprake van overschrijding van de maximale goothoogte. Voor deze situatie is in de voorschriften een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een bouwhoogte van maximaal 6,00 m (artikel 18, lid 8).

In de onderhavige situatie is ook de goothoogte minder bepalend voor het effect van de bouwmassa, gezien op enige afstand, dan de bouwhoogte. Belangrijk is immers het beeld van woningen in een bosgebied: daarbij is bepalend of de boomkruinen boven de huizen uitsteken. Bij een bouwhoogte van maximaal 8 m is dit geen probleem. Op grond van deze overwegingen is in dit geval een hogere goothoogte (maximaal 6,00 m) toelaatbaar, bij behoud van de geldende maximale bouwhoogte.

Beschrijving van de partiële herziening

De voornaamste aanpassing van het plan betreft een gedeelte van de kaart, in dit geval detailplankaart 59. Hier is één bouwvlak qua vorm en ligging aangepast. Ook de bijbehorende zone voor bijgebouwen is aangepast. De zone is verkleind, omdat een deel van de bijgebouwen (garage) in het hoofdgebouw is opgenomen. Per saldo is hierdoor het gedeelte van het bouwperceel, waar gebouwd kan worden, niet vergroot.

Als voorschriften zijn de geldende bepalingen van het bestemmingsplan van toepassing. Daarbij is op grond van hiervoor vermelde motieven toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 18, lid 8, voor een goothoogte van maximaal 6,00 m toelaatbaar.

De bestemmingsplanherziening vindt plaats op verzoek van de bewoner van het betrokken pand. Alle kosten in dit verband komen voor rekening van aanvrager. Voor de gemeente heeft deze herziening geen financiële gevolgen.