

## TOELICHTING

### 1. Inleiding

Voor het perceel Cuneraweg 258 is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van een woning. Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals dat op 21 maart 1991 door de Kroon is goedgekeurd, en heeft twee bestemmingen. Het direct aan de Cuneraweg gelegen deel van het perceel heeft de bestemming Woondoeleinden, terwijl het verder weg gelegen deel de bestemming Agrarisch gebied heeft. Het ontwikkelde bouwplan voor de bouw van een woning is niet geheel conform het in het bestemmingsplan "Buitengebied" gestelde uitvoerbaar. Teneinde de bouw van de woning mogelijk te maken dient de vorm van het opgenomen bouwvlak aangepast te worden en het totale bouwvlak te worden verschoven. Een deel van de woning zal daardoor binnen de huidige bestemming Agrarisch gebied vallen. Het bouwplan is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om uitvoering van het bouwplan mogelijk te maken, is gekozen voor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan.

### 2. Bestaande situatie

Cuneraweg 258 betreft een perceel, kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie A, nummers 860, 861 (gedeeltelijk) en 405 (gedeeltelijk). Het perceel ligt ten noorden van de bebouwde kom van Rhenen en heeft twee bestemmingen. Het deel dat kadastraal bekend is onder sectie A, nummer 860 heeft de bestemming Woondoeleinden. Het deel dat kadastraal bekend is onder sectie A, nummers 861 en 405 heeft de bestemming Agrarisch gebied. Het perceel heeft een breedte van 90 meter en een diepte van 110 meter. In de westelijk gelegen hoek van het perceel bevindt zich het bouwvlak met daarop gesitueerd een vrijstaande woning.

Op het perceel Cuneraweg 258 stond tot voor kort een oude boerderij. De eigenaar van het perceel heeft op 5 januari 1993 een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het vernieuwen van deze woning binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Deze woning had een inhoud van ruim 900 m<sup>3</sup>. Het bestemmingsvlak heeft op de originele plankaart een grootte van 10 bij 16 m. Er is een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 8 m toegestaan. Alsdan kan binnen het bestaande bouwvlak een woning met een inhoud van 920 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd. Van deze mogelijkheid heeft de eigenaar in 1993 gebruik gemaakt. Vanwege omstandigheden is toch besloten om het perceel te verkopen. De nieuwe eigenaar wil eveneens een woning bouwen van 900 m<sup>3</sup>, maar wil dit in een andere vorm (lager) en op een andere plaats. Vooral vanwege het feit dat er een verschuiving van zowel het bestemmingsvlak als het bouwvlak plaatsvindt, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### 3. Planvoorstel

In juli 1993 werd door de nieuwe eigenaar het verzoek ingediend om de bestaande woning te mogen slopen om daarna een nieuwe woning op het perceel te kunnen bouwen. De nieuw te bouwen woning krijgt een inhoud van circa 900 m<sup>3</sup>. Tevens wordt de nieuwe woning naar achteren geplaatst zodat deze wat centraler op het perceel komt te liggen. Hierdoor komt een deel van de woning binnen de huidige bestemming Agrarisch gebied te vallen. Derhalve is besloten om de bestemming Woondoeleinden te verplaatsen naar een verder naar achteren gelegen deel van het perceel. In principe blijft daardoor de oppervlakte van het terrein met de bestemming Woondoeleinden gelijk, terwijl een geheel nieuwe invulling van het terrein mogelijk wordt.

### 4. Afwegingen

De afwegingen ten aanzien van het voor het perceel Cuneraweg 258 gedane voorstel zijn zowel van stedenbouwkundige als van verkeerskundige aard. Daarnaast zijn de gevolgen voor de naastliggende (agrarische) bedrijven bij

de afweging betrokken, evenals de ligging van de nieuw te bouwen woning ten opzichte van de Cuneraweg (in het kader van de Wet Geluidhinder).

**\* stedenbouwkundige aspecten**

De omgeving van het perceel Cuneraweg 258 heeft een overwegend agrarisch karakter. Er is sprake van een open gebied met direct langs de Cuneraweg een groot aantal verspreid liggende gebouwen. Deze bebouwing ligt niet overal op gelijke afstand van de weg, maar is wel degelijk geconcentreerd aanwezig langs de Cuneraweg. Doordat de bestaande bebouwing als het ware een lint vormt, wordt het open karakter van het achterliggende agrarisch gebied niet of nauwelijks aangetast. Om het bestaande karakter van het gebied te handhaven, zou nieuwe bebouwing opgenomen worden in de reeds aanwezige lintbebouwing langs de Cuneraweg. De woning op het perceel Cuneraweg 258 sluit aan bij de bestaande bebouwing en doet derhalve geen afbreuk aan het karakter van het gebied.

Op dit moment is er aan de westkant van het perceel een vlak opgenomen met de bestemming Woondoeleinden. Om de bouw van de woning mogelijk te maken zal het bestemmingsvlak verschuiven naar een meer centraal liggend deel van het perceel. De oppervlakte van het vlak met de bestemming Woondoeleinden wordt hierdoor echter niet vergroot. Door de centrale ligging zal de woning beter tot zijn recht komen.

**\* verkeerskundige aspecten**

Door de centrale ligging van de nieuw te bouwen woning hebben verkeersdeelnemers een beter uitzicht op de hoek Kampjesweg/Cuneraweg. Deze ontwikkeling komt de verkeersveiligheid ten goede. Door de aanleg van een dubbel fietspad langs de Cuneraweg zal ter plaatse in de toekomst een gunstiger woonklimaat ontstaan.

**\* gevolgen voor naastliggende bedrijven**

In de directe omgeving van het perceel Cuneraweg 258 liggen drie agrarische bedrijven die milieuvergunningplichtig zijn. Deze bedrijven liggen op respectievelijk 150, 215 en 260 meter afstand van de nieuw te bouwen woning en worden elk afzonderlijk aan de orde gesteld.

Het agrarisch bedrijf op het perceel Cuneraweg 266 betreft een gemengde veehouderij (niet intensief). Deze veehouderij ligt op circa 150 meter afstand van de nieuw te bouwen woning. Een dergelijk bedrijf heeft een hindercirkel van circa 100 meter. Door de bouw van een nieuwe woning op 150 meter afstand komt de bedrijfsvoering van dit bedrijf niet in gevaar.

Het agrarisch bedrijf op het perceel Cuneraweg 268 betreft eveneens een veehouderij. Deze veehouderij ligt op 215 meter afstand van de nieuw te bouwen woning. Doordat het hier in hoofdzaak een varkensmesterij betreft, heeft dit bedrijf een hindercirkel van 200 meter. Door de bouw van een nieuwe woning op 215 meter afstand van dit bedrijf wordt ook de bedrijfsvoering van dit agrarische bedrijf niet in gevaar gebracht.

Het agrarisch bedrijf op het perceel Kampjesweg 15 betreft een pluimveefokkerij. Dit bedrijf ligt op 260 meter afstand van de nieuw te bouwen woning. Het bedrijf heeft een hindercirkel van 200 meter. Door de bouw van een nieuwe woning op 260 meter afstand wordt ook de bedrijfsvoering van dit bedrijf niet in gevaar gebracht.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de centrale ligging van de nieuw te bouwen woning geen extra belemmering oplevert voor de aanwezige milieuvergunningplichtige bedrijven in de directe omgeving.

**\* ligging nieuwe woning ten opzichte van de Cuneraweg**

De Cuneraweg heeft een zodanige verkeersintensiteit dat er op grond van de Wet Geluidhinder sprake is van een geluidszone van 250 meter. De situering van de woning, wat verder van de weg af, is in dit geval altijd gunstiger. Bij punt 5 wordt verder op dit aspect ingegaan.

De situatie wordt, gelet op bovenstaande punten, alleen maar gunstiger. De partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is daardoor dan ook

zeker te rechtvaardigen.

#### 5. Vereisten ingevolge de Wet Geluidhinder

Doordat er binnen het plangebied potentieel wegverkeerslawaaai te verwachten is van de Cuneraweg, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De Cuneraweg heeft een zodanige verkeersintensiteit (16240 motorvoertuigen per etmaal) dat er op grond van de Wet Geluidhinder sprake is van een geluidszone van 250 meter. De situering van de woning, wat verder van de weg af, is in dit geval altijd gunstiger. De geluidsbelasting op de gevel van de te bouwen woning bedraagt 62 dB(A). Op grond van de Wet Geluidhinder mag hierop een correctie van 3 dB(A) plaatsvinden, hetgeen betekent dat de geluidsbelasting vastgesteld wordt op 59 dB(A). De Wet geeft echter aan dat voor woningen die gebouwd worden in het buitenstedelijk gebied, buiten de bebouwde kom een geluidsbelasting van maximaal 50 dB(A) is toegestaan. Gelet op de overschrijding van de toegestane geluidsbelasting is overwogen om een geluidswal danwel een geluidsscherm te plaatsen. Vastgesteld is echter dat het plaatsen van een geluidswal danwel een geluidsscherm ten behoeve van één perceel aan de Cuneraweg, planologisch onaanvaardbaar is. Teneinde de wijziging van het bestemmingsplan door te voeren is een verzoek aan Gedeputeerde Staten gericht om vaststelling van een hogere grenswaarde. De provincie is bevoegd een dergelijke hogere grenswaarde vast te stellen tot maximaal 65 dB(A).

Ten aanzien van het indienen van een verzoek om vaststelling van een hogere grenswaarde heeft vooroverleg plaatsgevonden met de heer Bakker van het bureau Geluid op basis van de ingediende bouwtekening en een concept-aanvraag om vaststelling van een hogere grenswaarde. De situatie op grond van de Wet Geluidhinder wordt door de situering van de woning, wat verder van de weg af, aanzienlijk gunstiger. Dit heeft ertoe geleid dat de procedure ten behoeve van een Hogere Grenswaarde is opgestart.

Bij het vooroverleg is geen opmerking gemaakt over de geluidgevoelige ruimten aan de voorzijde van de woning, te meer daar er extra raam- en spouwmuurisolatie zal worden toegepast. Hierdoor ligt het binnenniveau- en merkbaar lager dan de maximaal toelaatbare waarde van 35 dB(A) in de woning. De woning wordt namelijk voorzien van kogelvrij glas, hetgeen een optimale isolatiewaarde bezit. De situering van geluidgevoelige ruimten aan de voorzijde van de woning is op grond van het bovenstaande toelaatbaar.

#### 6. Planherziening

Op grond van de voorgaande overwegingen wordt het bestemmingsplan plaatselijk herzien voor de nieuwe woning. Deze herziening betreft primair het verleggen van het vlak met de bestemming Woondoeleinden en het vergroten van het bouwvlak. De maximaal toelaatbare inhoud van de woning wordt hierdoor echter niet vergroot.

#### 7. Inspraak en overleg

Het voorontwerp van deze partiële herziening heeft van 2 juni 1994 tot en met 15 juni 1994 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit voorontwerp zijn geen bedenkingen ingediend.

Het voorontwerp is tevens om advies gezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) van Utrecht. De PPC heeft het voorontwerp in haar vergaderingen van 3 en 24 augustus 1994 aan de orde gesteld. De PPC heeft een aantal opmerkingen gemaakt met betrekking tot de onderhavige planherziening. Op grond van de gemaakte opmerkingen zijn zowel de voorschriften, de toelichting als de plankaart, behorende bij de partiële herziening, aangepast.

Met ingang van 12 januari 1995 heeft het ontwerp van deze partiële herziening gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de tervisielegging heeft de Stichting Stichtse Milieufederatie haar zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar gemaakt. Voor de ontvangen

zienswijze alsmede de behandeling daarvan wordt verwezen naar de bijlage. De naar voren gebrachte argumenten hebben niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid.