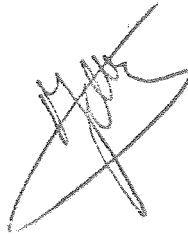


GEMEENTE RHENEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
Partiële herziening Friesesteeg 40

Behoort bij raadsbesluit
van1.2. JUNI 2001.....
Nr. 4.1.....
De secretaris van RHENEN,



gededeeltelyk goedgekeurd GS
8-1-2002

mei 2001

onherroepelyk per 25-6-2002

INHOUDSOPGAVE

	pagina
1. Toelichting	
1.1 inleiding en aanleiding	3
1.2 aard van de herziening	3
1.3 geldend bestemmingsplan	3
1.4 beleidskaders	3
1.5 milieuparagraaf	4
1.5.1 geluid	4
1.5.2 stankhinder	4
1.5.3 bodem	4
1.6 stedenbouwkundig kader	4
1.7 wijze van bestemmen	4
1.8 financiële uitvoerbaarheid	4
1.9 maatschappelijke uitvoerbaarheid	4
1.9.1 Inspraak	4
1.9.2 Provinciale Planologische Commissie	5
2. Bijlagen	6
I Overeenkomst gemeente Rheden/E. van Ginkel	
II Inspraakreactie H. van Andel	
III Advies Provinciale Planologische Commissie	
IV <i>Schetsplan beoogde nieuwbouw</i>	
3. Voorschriften	7
4. Plankaart	8

1. TOELICHTING

1.1 Inleiding en aanleiding

Aan de Friesesteeg in Rhenen is op nummer 40 tot op heden een agrarisch bedrijf gevestigd met bedrijfswoning en hierbij een tweede woning (Friesesteeg 38). De woningen maken deel uit van het kadastrale perceel gemeente Rhenen, sectie K, nummer 66. Beide woningen zijn gelegen binnen de stankcirkel van twee omliggende agrarische bedrijven. Het bedrijf en de (voormalige) bedrijfswoningen zijn in eigendom bij een particulier die graag de beide aaneengebouwde woningen wil vervangen door één burgerwoning elders op dit perceel. *In het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan is het bouwplan aangepast, zodanig dat ook de bestaande bedrijfsopstallen worden gesloopt en bij de nieuwe woning in oppervlak voor de helft als bijgebouwen worden gerealiseerd.*

1.2 Aard van de herziening

De twee agrarische bedrijfswoningen zijn gelegen in de stankcircels van omliggende bedrijven. Deze woningen worden gesloopt en buiten de stankcircels van de aanwezige agrarische bedrijven wordt een vervangende burgerwoning gebouwd. *Met het oog op de ontwikkelingsmogelijkheden van de beide omliggende agrarische bedrijven Friesesteeg 31 en 44 op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied, wordt de nieuwe woning met bijgebouwen gerealiseerd buiten de fictieve stankcirkel van 100 meter van het bedrijf Friesesteeg 31.* Hierdoor ontstaat er milieuwinst. De inhoud van de beide woningen gezamenlijk bedraagt 1130 m³. De nieuw te bouwen burgerwoning met gelijke inhoud is gesitueerd elders op het perceel, zoals aangegeven op de plankaart. *De aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 340 m² worden gesloopt en tot een oppervlakte van maximaal 170 m² als bijgebouwen gerealiseerd bij de nieuwe woning. Een schetsplan van de nieuwe situatie is als bijlage IV toegevoegd aan deze toelichting.*

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Buitengebied", ten dele herzien door het bestemmingsplan "Buitengebied, Partiële herziening 1997", heeft het plangebied de bestemming 'agrarisch gebied A' met een agrarisch bouwvlak. *In dit verband verwijzen wij naar detailplankaart 43.*

1.4 Beleidskaders

Het bestemmingsplan Buitengebied uit 1987 is in een herziening in 1997 aangepast aan de actuele provinciale beleidslijnen. Hierin is onder andere een wijzigingsbepaling opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'agrarisch gebied' in de bestemming 'woondoeleinden' ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw van boerderijen voor woondoeleinden die geen verband houden met enige tak van agrarische bedrijfsvoering en voor de bouw van bijgebouwen bij die woning. Voorwaarde is dat:

- de agrarische bedrijfsvoering in de betreffende boerderij moet zijn beëindigd,
- de bestemmingswijziging niet mag leiden tot extra milieubeperkingen voor omliggende bedrijven,
- per boerderij niet meer dan een woning mag ontstaan,
- en overigens het bepaalde in artikel 18 van de voorschriften (woondoeleinden) van toepassing is.

Er dient echter een herziening van het bestemmingsplan in procedure te worden gebracht in plaats van gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO, omdat de woning buiten het huidige agrarische bouwblok wordt teruggebouwd. Dit is nodig vanuit milieuoogpunt vanwege omliggende agrarische bedrijven en is vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar. In onderstaande paragrafen wordt dit toegelicht.

1.5 Milieuparagraaf

1.5.1 Geluid

Voor de nieuwe woning is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk omdat de te bouwen woning circa 10 meter verder uit het hart van de Friesesteeg is gelegen dan de beide bestaande woningen. Dit is een geluidsverbetering.

1.5.2 Stankhinder

Het agrarische bedrijf op nummer 44 heeft een milieuvergunning voor 223 m.v.e. *Het agrarisch bedrijf Friesesteeg 31 heeft een vergunning voor 150 m.v.e.. Dit bedrijf heeft plannen om binnen het bestaande agrarisch bouwvlak een varkensstal te bouwen, waardoor een maximale waarde van 500 m.v.e. wordt bereikt. De daarbij behorende stankcirkel bedraagt 100 meter. De nieuwe ligging van het bouwvlak voor de woning buiten het huidige agrarische bouwvlak zorgt ervoor dat er vanuit stankoptiek voldaan wordt aan de normen, waarbij ook rekening wordt gehouden met de nog te benutten ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven Friesesteeg 31 en 44. Het beoogde bouwvlak voor de nieuwe woning is gesitueerd op een afstand van 142 meter vanaf het agrarische bedrijf/tuincentrum Weteringsteeg 12 en op een afstand van 190 meter vanaf het agrarische bedrijf Weteringsteeg 25. Het bedrijf Weteringsteeg 12 heeft een milieuvergunning voor 400 m.v.e. met bijbehorende stankcirkel van 90 meter. Het bedrijf Weteringsteeg 25 heeft een milieuvergunning voor 183 m.v.e. met bijbehorende stankcirkel van 63 meter. De beide agrarische bedrijven Weteringsteeg 12 en 25 hebben vanwege cumulatie en de nabijgelegen woningen cat.IV geen uitbreidingsmogelijkheden qua stankhinder. Deze verandering van bestemming houdt derhalve geen beperking in van omliggende bedrijven maar zorgt juist voor een verbetering.*

1.5.3 Bodem

Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de nieuwbouwlocatie van de woning een vervuilde bodem heeft. Bij vergunningverlening zal bodemonderzoek worden gedaan.

1.6 Stedenbouwkundig kader

De inhoud van de woning van 1130 m³ is even groot als de inhoud van de hoofdmassa zoals deze nu voor beide woningen gezamenlijk is. *De bestaande bedrijfsopstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 340 m². Doordat maximaal 170 m² als bijgebouwen bij de woning wordt herbouwd is sprake van afname van verstening van het buitengebied. Belangrijkste winstpunt is het veiligstellen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven Friesesteeg 31 en 44 in dit gebied, dat op de Ontwikkelingskaart van het bestemmingsplan Buitengebied is aangewezen als Agrarisch productiegebied.*

1.7 Wijze van bestemmen

De voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied worden van toepassing verklaard, met in aanvulling daarop en in afwijking daarvan een maximale inhoudsmaat van de woning van 1130 m³ en een maximale oppervlaktemaat van 170 m² voor de gezamenlijke bijgebouwen.

1.8 Financiële uitvoerbaarheid

Dit plan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties.

1.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

1.9.1 Inspraak

Ingevolge artikel 4 t/m 7 van de Inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen van 26 oktober 2000 tot en met 22 november 2000. Van de mogelijkheid binnen deze periode schriftelijk opmerkingen te maken over het voorontwerp is

gebruik gemaakt door de heer H. van Andel, Bremlaan 14 in Rhenen. De inspraakreactie is opgenomen onder bijlage II.

De heer Van Andel meent dat in het plan rekening wordt gehouden met de stankcirkel van de reeds beëindigde veehouderij Friesesteeg 38/40. Verder vraagt hij garanties dat de beide bestaande woningen daadwerkelijk zullen worden gesloopt en deze later niet herbouwd kunnen worden.

Wij merken op dat in de plantoelichting wordt melding gemaakt van de hindercirkels (= stankcirkels) van de omliggende veehouderijen Friesesteeg 31 en 44. Door de beëindiging van de veehouderij op Friesesteeg 38/40 vervalt immers de bij dit bedrijf behorende hindercirkel. Een hindercirkel betreft de ter voorkoming van ontoelaatbare hinder tengevolge van de bedrijfsvoering redelijkerwijs aan te houden afstand tussen een bedrijf tot aan een niet tot dat bedrijf behorende woning.

Bij de uitvoering van de Wet milieubeheer wordt voor wat betreft de aan te houden afstand onderscheid gemaakt tussen een agrarische bedrijfswoning en een burgerwoning. Wijziging van de bestemming agrarische bedrijfswoning in burgerwoning op het perceel Friesesteeg 38/40 kan dan ook consequenties hebben voor de bedrijfsvoering op de omliggende bedrijven Friesesteeg 31 en 41. Daarom wordt er voor gekozen de burgerwoning buiten de hindercirkel van deze omliggende bedrijven Friesesteeg 31 en 44 op te richten.

Omdat publiekrechtelijk de sloop van de beide woningen Friesesteeg 38 en 40 niet kan worden afgedwongen is met de rechthebbende een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst is alsnog aan de plantoelichting toegevoegd als bijlage I.

1.9.2 Provinciale Planologische Commissie (PPC)

De Provinciale Planologische Commissie heeft het voorontwerp-bestemmingsplan behandeld in haar vergadering van 20 december 2000. Het PPC-advies is opgenomen onder bijlage III.

De PPC geeft aan dat met de opzet en de doelstelling van het ontwerpplan op hoofdlijnen wordt ingestemd. Ook de inhoud van de te realiseren nieuwe burgerwoning en de situering daarvan buiten het agrarisch bouwperceel stuit, gelet op het gestelde terzake in de toelichting, niet op overwegend bezwaar. Met name de voorgestelde situering van de burgerwoning betekent dat de realisering daarvan geen nadelige gevolgen zal hebben voor de in de directe omgeving van het bouwperceel aanwezige agrarische bedrijven, één van de voorwaarden die het geldende bestemmingsplan stelt aan het omzetten van een agrarische bestemming in een burgerwoonbestemming. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening stuit het ontwerp-bestemmingsplan dan ook niet op bezwaar.