

2. Toelichting

2.1 Aanleiding voor de planherziening

De onderhavige partiële herziening betreft een terrein aan de Oude Veensegrindweg. Aangeduid met huisnummer 55 staat een woning op korte afstand van de weg. De woning is in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen met de bestemming Woondoeleinden, waarbij een bouwvlak is vermeld, op detailplankaart 23, dat nauwkeurig de begrenzing van de bestaande woning volgt.

De eigenaar van de woning heeft verzocht om de woning te vervangen door een nieuwe woning op een grotere afstand van de weg. De overwegingen hierbij zijn de slechte toestand van de woning en de geringe mogelijkheden tot verbetering door verbouwing ter plaatse en ook het feit dat een grotere afstand tot de weg zowel vanuit landschappelijke overwegingen als vanuit milieuoogpunt (reductie van geluidhinder) duidelijk voordelen biedt.

2.2 Motivering

De kavel, waarop de woning Oude Veensegrindweg 55 staat, ligt tussen de weg en het gebied van de enige tijd geleden beëindigde zandafgraving De Dikkenberg. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de aangrenzende gronden in de zandafgraving deels bestemd voor Dagrecreatieterrein (ten zuiden en zuidoosten), deels voor Natuurgebied (ten zuidwesten). De overgangszone bestaat uit bosbeplanting. De bestaande woning is, zoals in het bestemmingsplan Buitengebied gebruikelijk, bestemd door ter plaatse van de woning, zoals die in 1987 bestond, een bouwvlak in te tekenen.

De eigenaar van de woning wenst deze te verbeteren. Hij stuit op het probleem dat het bouwvlak geen uitbreiding toestaat en dat ook de zeer korte afstand tot de weg ongunstig is voor een goed woonklimaat. Het voornemen is dan ook om vervangende nieuwbouw te doen plaatsvinden: bouw van een nieuwe woning meer naar achter en afbraak van de bestaande woning. Een woning op wat groter afstand heeft voordelen ten aanzien van geluidhinder en verkeersveiligheid (meer uitzicht bij een uitrit). Ook in landschappelijk opzicht ontstaat een wat prettiger aanzien, wat bij deze weg, met zijn vooral recreatieve functie, van extra belang is. De nieuwe woning wordt gebouwd ongeveer ter plaatse van de bestaande schuur.

De nieuwbouw van een woning in het buitengebied levert in beginsel geen bezwaar op, omdat door de afbraak van de bestaande woning het aantal woningen in het buitengebied niet groter wordt. Er is ook op te letten dat geen onverantwoorde vergroting van de bouwmassa getreedt. Het huidige bouwvlak, dat een omvang van 9 bij 13 meter heeft, staat met inachtneming van de toegestane maten uit de geldende voorschriften (goothoogte 3,50 meter, bouwhoogte 8,00 meter) de bouw van een woning van circa 675 m³ toe. Dit geeft een indicatie van de maximale omvang bij nieuwbouw.

Voor de nieuw te bouwen woning is een bouwplan gemaakt met een wat groter grondvlak, maar met een lagere goot- en bouwhoogte, de inhoud bedraagt ongeveer 700 m³, wat onbetekenend afwijkt van de thans toegestane omvang en waarbij de geringere hoogte ook bijdraagt aan een betere landschappelijke inpassing.

In milieuoopzicht levert de nieuwe woning geen problemen op. Voor wat betreft geluidhinder: de drukke Cuneraweg ligt op 200 meter afstand, de Oude Veensegrindweg op 20 meter. Zie ook het bijgevoegde akoestisch onderzoek.

De conclusie is dat vervangende nieuwbouw in de voorziene vorm aanvaardbaar is.

De omvang wijkt niet wezenlijk af van wat volgens de huidige bestemming mogelijk is, terwijl de verplaatsing van de woning met name uit een oogpunt van landschappelijk inpassing en van verkeersveiligheid te prefereren is.

2.3 Beschrijving van het plan

Het bouwvoornemen houdt slechts een beperkte wijziging van het bestemmingsplan in, waarbij de beginselen van het plan geen geweld aan worden gedaan. Derhalve is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

De herziening heeft als voornaamste onderdeel de aanwijzing van een nieuw bouwvlak voor een woning, ter vervanging van de bestaande. Het bouwvlak is wat groter dan het bestaand. Om een ongewenste toename van de bouwmassa te verhinderen zijn de voorschriften van artikel 18, Woondoeleinden W, voor de herziening aangevuld met de bepaling dat de inhoud van de woning niet meer dan 700 m³ mag bedragen.

In aansluiting aan deze herziening is de begrenzing van het voor Woondoeleinden aangewezen gebied aangepast aan de werkelijk bestaande situatie, die thans na beëindiging van de zandafgraving niet meer overeenkomt met de op de kaartondergrond aangegeven toestand. Als grens van de bestemming Woondoeleinden is thans de bestaande grens van de tuin bij de woning opgenomen.

Het plan wordt gerealiseerd op verzoek van de betrokken eigenaar van het bestaande pand. Deze zal ook de kosten van de planherziening dragen. Voor de gemeente heeft deze herziening geen financiële consequenties.

2.4 Inspraak en overleg

Het voorontwerp van deze partiële herziening heeft van 23 november 1995 tot en met 6 december 1995 voor een ieder ter inzage gelegd. Naar aanleiding van het voorontwerp zijn geen reacties bij ons ingediend.

Het voorontwerp is tevens om advies gezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) van Utrecht. De PPC heeft het voorontwerp in haar vergadering van 24 januari 1996 aan de orde gesteld. De PPC kan op hoofdlijnen met het plan instemmen, maar acht een aanpassing van het plan op de volgende punten nodig:

1. Op de plankaart is thans een bouwvlak met een oppervlakte van circa 235 m² opgenomen, hetgeen een verdubbeling is van het bouwvlak dat in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. De PPC vindt een dergelijke vergroting te ruim en acht het gewenst dat de omvang van het bouwvlak wordt afgestemd op het ontworpen bouwplan.
2. Het bouwvlak voor de in de planherziening beoogde woning is geprojecteerd op een andere plaats dan de bestaande woning. Derhalve hoeft ten behoeve van de realisering van de nieuwe woning de bestaande woning niet noodzakelijkerwijs te worden gesloopt. Het mogelijk handhaven van de bestaande woning acht de PPC uit planologisch oogpunt niet aanvaardbaar. Daarom acht de PPC het gewenst dat in de plantoelichting wordt aangegeven op welke wijze zal worden bewerkstelligd dat de bestaande woning daadwerkelijk zal worden gesloopt.
3. De PPC gaat ervan uit dat de resultaten van de inspraak nog in het plan zullen worden verwerkt.

Op bovenstaande punten wordt thans ingegaan.

- ad 1. De omvang van het bouwvlak is inmiddels afgestemd op het ontworpen bouwplan. De plankaart is hiertoe aangepast.
- ad 2. Doordat de bestaande woning reeds enige tijd geleden is afgebrand achten wij de door de PPC uitgesproken bezorgdheid niet geheel reëel. Desalniettemin hebben wij de eigenaar van het perceel een verklaring laten ondertekenen waarin hij verklaard geen aanvraag om bouwvergunning te zullen indienen voor de bouw van een tweede woning op het perceel Oude Voensegrindweg 55 te Rhenen. Daarnaast verklaard de eigenaar van het perceel noch indirect, dan wel direct er aan mee te zullen werken dat anderen een dergelijke bouw-aanvraag indienen.
- ad 3. De resultaten van de inspraak zijn inmiddels in het plan verwerkt.