

HOOFDSTUK 2 Toelichting

2.1 AANLEIDING TOT DE PARTIËLE HERZIENING

De Snijdersteeg is gelegen ten noorden van de kern Achterberg, en verbindt de Cuneraweg met de Weteringsteeg. Aan deze weg ligt de kavel met de woningen Snijdersteeg 17 en 19, in een omgeving met nog enkele woonkavels en (deels voormalige) agrarische bebouwing. Ook de kavel Snijdersteeg 17-19 omvatte een agrarisch bedrijf, op grond hiervan is in het bestemmingsplan Buitengebied de bebouwing opgenomen in een agrarisch bouwvlak. Thans is het agrarisch bedrijf beëindigd, en is de aanvraag ingediend om, in combinatie met het verwijderen van de nog bestaande agrarische bebouwing, twee nieuwe woningen te mogen bouwen.

2.2 MOTIVERING

Het agrarisch bouwvlak, zoals dat opgenomen is in het bestemmingsplan Buitengebied is vrij klein, maar zeer dicht bebouwd: op een oppervlakte van circa 1800 m² staat bebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van 747 m² (zie bijlage). Daarvan betreft 527 m² agrarische bedrijfsgebouwen, schuren en dergelijke. Verder staan hier enkele woningen, de dubbele huisnummering (Snijdersteeg 17 en 19) suggereert dit reeds.

De bestaande agrarische bedrijfswoning Snijdersteeg 17, in de zuidoostelijke hoek van het agrarische bouwvlak heeft een inhoud van 408 m³. Daar tegenaan staat een woning (Snijdersteeg 17a-19) met een inhoud van 505 m³. De bouwvergunning van de bedrijfswoning Snijdersteeg 17 is aanwezig in het gemeentelijk archief. De bedrijfswoning nr.17 en de oorspronkelijke bedrijfswoning nrs. 17a/19 zijn als hoofdgebouw vrijstaand. De uitbouw van nr. 17 is in 1986 gebouwd tot aan de woning nrs. 17a/19.

De woonruimten nrs. 17a en 19 zijn omstreeks 1982 door de huidige eigenaar door splitsing van de oorspronkelijke bedrijfswoning tot stand gekomen. Voor deze splitsing betrof het een woning, die al in de volkstelling van 1909 als bewoond is vermeld (oud adres: Broeken C43). De bouwkundige staat van deze oorspronkelijke bedrijfswoning toont dat het gebouw gepaald van oudere datum is, door de aanwezigheid van steensmuren zonder spouw. In de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) is de eerste bewoning van nr. 17a geregistreerd op 1 september 1986 en van nr. 19 op 28 juni 1989. Door digitalisering van de GBA zijn registraties van eerdere datum, daarin niet altijd verwerkt..

De peildatum voor overgangsrecht voor bestaande bouwwerken volgens het bestemmingsplan Buitengebied is 11 juni 1987. Dit overgangsrecht is van toepassing op de tweede woning nu het geldende bestemmingsplan bij recht maximaal één bedrijfswoning toestaat.

Verder staat in de noordoostelijke hoek van het bouwvlak een zomerwoning met een inhoud van 87 m^3 , die vanaf 1988 permanent als woonruimte in gebruik is. Dit gebruik valt onder overgangsrecht. De peildatum voor overgangsrecht voor het gebruik van bestaande bouwwerken is volgens het bestemmingsplan Buitengebied 21 maart 1991.

De agrarische activiteiten op het bouwvlak zijn in de loop der jaren verminderd. Er wordt nog een aantal varkens gehouden, maar het voornemen is om dit ook te beëindigen. In feite zal dan sprake zijn van een zuivere woonfunctie op dit perceel. De huidige bewoonde ruimten hebben een gezamenlijke inhoud van 1000 m^3 .

De eigenaar van het perceel heeft de wens uitgesproken om de woningen te vernieuwen door de bouw van twee woningen, om praktische redenen niet op dezelfde plaats als de bestaande. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan (dat ter plaatse één agrarische bedrijfswoning toestaat), en ook met het algemene ruimtelijke beleid van gemeente en provincie, waarin nieuwe woningen in het buitengebied niet als gewenst worden beschouwd.

Aangezien echter sprake is van een bestaande situatie met enkele reeds langere tijd in gebruik zijnde woningen, is er toch aanleiding om nieuwbouw van woningen toe te staan. Dan gelden, mede op basis van de provinciale richtlijnen (handleiding voor bestemmingsplannen in het buitengebied) wel een aantal voorwaarden:

- de omvang van de woning(en) mag niet of slechts zeer beperkt groter zijn dan de huidige omvang, met een maximale inhoud van 600 m^3 voor een woning;
- de huidige agrarische activiteiten worden beëindigd, en ook de bijbehorende bebouwing wordt gesaneerd;
- de landschappelijke situatie mag niet ongunstiger worden;
- er mogen geen nadelige milieueffecten voor naburige agrarische bedrijven uit voortvloeien.

Voor de nieuwe situatie is uit te gaan van twee woningen; de bestaande zomerwoning geldt niet als een legale woning. Uit te gaan is van 1000 m^3 aan gezamenlijke inhoud, dus van één woning van circa 600 m^3 en één van circa 400 m^3 . Deze omvang van de woningen sluit bovendien goed aan bij de recente provinciale richtlijnen voor bestemmingsplannen in het buitengebied.

De agrarische functie wordt beëindigd, de nog geldende milieuvergunning vervalt en ook het quotum voor vee. In samenhang hiermee is het niet passend dat de bestaande bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 527 m^2 , in hun geheel gehandhaafd blijven.

In de provinciale Handleiding bestemmingsplannen buitengebied is aangegeven dat bij voormalige agrarische bedrijven die thans een functie vervullen voor burgerbewoning de totale oppervlakte aan bijgebouwen veelal aanmerkelijk groter is dan 50 m^2 . Het meerdere moet dan onder het overgangsrecht vallen. Ook is aangegeven dat vervanging door nieuwbouw eventueel aanvaardbaar is als dit leidt tot een wezenlijke vermindering van de bebouwde oppervlakte. Wat wordt begrepen onder wezenlijke vermindering wordt niet exact omschreven: het kan van geval tot geval variëren. De visueel-ruimtelijke winst van de voorgestelde sanering is hierbij bepalend. Aspecten die hierop van invloed zijn, zijn onder meer de staat waarin de te saneren bouwwerken verkeren, de situering van de gebouwen en de kwaliteit van de omgeving. Dit zal steeds per geval moeten worden beoordeeld, aldus de provinciale richtlijn.

Aangegeven is dat op de onderhavige bouwvlak de gezamenlijke oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen 527 m² bedraagt. Wij zijn van mening dat tenminste sprake moet zijn van een reductie van 50% van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en dat de gezamenlijke oppervlakte van bestaande en nog te bouwen bijgebouwen en uitbouwen op het voormalige agrarische perceel niet meer mag bedragen dan 250 m². Daarbij moet sprake zijn visueel ruimtelijke winst en moet zijn of worden voorzien in een redelijke inpassing van de bebouwing in het landschap, al dan niet met behulp van opgaande beplanting.

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt de locatie gerekend tot het gebied 'de Kampen', gekarakteriseerd door lange open graslandkavels, incidenteel gescheiden door boomsingels. Vanaf de Snijdersteeg is het perceel op grote afstand al zichtbaar; het is van belang voor dit aanzien, dat ook het achterste deel van het perceel opgeknapt wordt.

Ten aanzien van milieueffecten is er mee te rekenen, dat woningen in het buitengebied ongunstige effecten kunnen hebben op bestaande agrarische bedrijven in de nabijheid. Met name de brochure 'Veehouderij en stankhinder' is hier maatgevend. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is het bedrijf Snijdersteeg 12, gelegen op 120 m afstand. Dit bedrijf heeft een milieuvergunning voor fokzeugen met biggen en jongvee. Het aantal mestvarkenseenheden bedraagt 236. Tot dusverre kon de situatie in de omgeving ervan beschouwd worden als 'de aanwezigheid van een enkele niet-agrarische bebouwing' (met een aan te houden afstand van tenminste 50 m). Nu echter een situatie ontstaat met een zestal burgerwoningen in de omgeving is te rekenen met 'meerdere verspreid liggende niet-agrarische bebouwingen'. In dat geval is een afstand aan te houden van 100 m. Aan deze eis wordt in dit geval voldaan, er is dus geen sprake van negatieve effecten voor naburige agrarische bedrijven.

De bouw van twee nieuwe woningen ter plaatse is derhalve aanvaardbaar te achten, mits voldaan wordt aan de in het voorgaande genoemde eisen aan de inhoud van de woningen, de beëindiging van de agrarische activiteiten, de beperking van de omvang van de bijgebouwen, de landschappelijke inpassing en de afstand tot het andere agrarische bedrijf.

2.3

BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Uit het voorgaande blijkt dat aan het perceel Snijdersteeg 17-19 een andere bestemming dient te worden toegekend. Gezien de omvang van de wijziging is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Door in voorschriften en kaartbeeld aan te sluiten bij het bestemmingsplan Buitengebied wordt ook de samenhang met de omgeving duidelijk.

De agrarische bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden W. Hierop is van toepassing het bepaalde in artikel 18 van de voorschriften, met inbegrip van de wijzigingen opgenomen in de Partiele Herziening 1997 van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarin is opgenomen dat de inhoud van een woning ten hoogste 600 m³ mag bedragen. Omdat in dit geval, overeenkomstig de motivering die hiervoor in paragraaf 2.2 is opgenomen, één van de twee nieuwe woningen maximaal een inhoud van 400 m³ mag hebben, is aan dit voorschrift een aanvulling toegevoegd. Deze houdt in dat waarop de plankaart de aanduiding (Wk) is opgenomen, de inhoud van de woning in het betreffende bouwvlak niet meer dan 400 m³ mag bedragen.

In het vierde lid is een nieuwe vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen als vervanging van het bepaalde in artikel 18, lid 9. Deze betreft de inpassing van bestaande bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw van bijgebouwen en uitbouwen. Gezien de motivering hiervoor in paragraaf 2.2 dient tenminste 50% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te worden gesloopt, mag er maximaal sprake zijn van 250 m² aan bestaande en nog te bouwen bijgebouwen en uitbouwen, dient de agrarische bedrijfsvoering op het betreffende perceel te zijn of te worden beëindigd, dient er sprake te zijn van visueel ruimtelijke winst en dient te zijn of te worden voorzien in een redelijke inpassing van de bebouwing in het landschap, al dan niet met behulp van opgaande beplanting.

De herziene plankaart betreft een gedeelte van detailplankaart 65. In beginsel beperkt de aanpassing zich tot het geldende agrarisch bouwvlak, in ieder geval voor wat betreft de bebouwing. Dit vloeit voort uit het principe dat de landschappelijke situatie niet ongunstiger mag worden, wat ook inhoudt dat terreinen die tot dusverre niet bebouwd mochten worden, dat in de toekomst ook niet mogen worden. De grens van tuinen kan wel enigszins afwijken. Op de plankaart zijn twee bouwvlakken voor woningen aangeduid. De plaats van deze woningen valt niet samen met bestaande woningen, om een geleidelijke realisering mogelijk te maken. Bovendien is rekening gehouden met de zichtlijnen vanuit de nabij gelegen woningen Snijdersteeg 16 en 23.

In de voorgestelde nieuwe situatie is een ruimer zicht langs de Snijdersteeg mogelijk.

2.4

UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

De herziening van het bestemmingsplan geschiedt op verzoek van de aanvrager, tevens eigenaar van de grond. Alle kosten in samenhang hiermee worden door hem gedragen. Voor de gemeente heeft deze herziening geen financiële gevolgen.

Bebouwing van het terrein kan uitsluitend plaatsvinden indien geen verontreinigde grond aanwezig is. Het benodigde bodemonderzoek, alsmede eventueel benodigde maatregelen, vindt vóór de uitvoering van de bouw plaats.

2.5

OVERLEG EN INSPRAAK

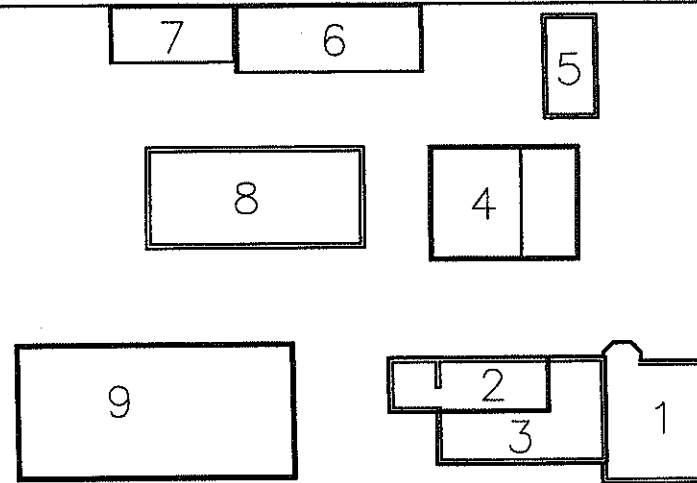
Met de Dienst Ruimte en Groen van de provincie Utrecht is tevoren overleg gevoerd over het saneringsplan. Bij brief van 3 september 2001 heeft de Dienst laten weten het plan in beginsel aanvaardbaar te vinden. De brief is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Over het plan is ook overleg gevoerd met de bewoners van de woningen Snijdersteeg 16 en 23. Door hen is aandacht gevraagd voor behoud van zichtlijnen vanuit deze woningen. Bij de situering van de bouwvlakken op de plankaart is daarmee rekening gehouden.

Ingevolge artikel 4 tot en met 7 van de inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen van 25 oktober 2001 tot en met 21 november 2001. Tegen het plan zijn noch mondeling noch schriftelijk zienswijzen ingebracht. Ambtshalve is de regeling voor bijgebouwen aangepast aan de richtlijnen van de provinciale Handleiding bestemmingsplannen buitengebied.

Het voorontwerp van de partiële herziening is door de Provinciale Planologische Commissie van Utrecht behandeld in de vergadering van 27 november 2002. Het advies van de commissie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie van de commissie is dat voor twee woningen een positieve bestemming gerechtvaardigd is, omdat deze reeds lang als zodanig in gebruik zijn, en dat de totale situatie naar verwachting verbeteren zal omdat een illegaal gebruikte woning wordt gesaneerd. Derhalve wordt ingestemd met het bestemmingsplan.



Renvooi

omschrijving	oppervlakte	inhoud
1 hoofdwoning 17	75,8 m ²	408 m ³
2 woning 17a	113 m ²	505 m ³
3 woning 19		
4 berging / garage		
5 woning	31 m ²	87 m ³
6 wagenloods	69 m ²	310 m ³
7 loods	39 m ²	176 m ³
8 varkensschuur	120 m ²	300 m ³
9 varkensschuur	205 m ²	515 m ³



situatie schaal 1:500



Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het bestemmingsplan dient nog te worden aangevuld met de resultaten van de inspraak.

De voorschriften.

De voorschriften geven geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

De plankaart.

De plankaart geeft geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

III. Conclusie.

Wij kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,

de Commissie voor Gemeentelijke Plannen
en Stadsvernieuwing van de PPC,



Dr. J. Streng, voorzitter



R.C. Buis, secretaris



10 SEP. 2001

Aan:

Burgemeester en wethouders van Rhenen

Postbus 201

3910 AE Rhenen

Tel. 030-2589111

Fax 030-2583496

<http://www.provincie-utrecht.nl>

0105619	
Gemeente Rhenen	Nr.
Klassnr. 731.22	Code TK
12 SEP 2001	
Afd. UFOM	Medewer.
B	S
W1	W2 B
	W3 B

Datum 3 september 2001

Nummer 2001REG002116i

Uw brief van 3 juli 2001

Uw nummer -

Bijlage -

Sector

RGO

Referentie P.A. Regter

Doorkiesnummer 030-2582518

Faxnummer 030-2582601

E-mailadres almer.regter@Provincie-utrecht.nl

Onderwerp principeverzoek plan "Snijdersteeg 17-19"

Geacht college,

Bij brief van 3 juli 2001 heeft u een ambtelijke mening gevraagd over het concept plan "Snijdersteeg 17-19" van uw gemeente.

Ook namens de andere provinciale diensten merk ik over de aanvaardbaarheid van dit plan het volgende op.

I. Het provinciaal beleid.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het streekplan Utrecht. Op de streekplankaart heeft het plangebied de aanduiding "landelijk gebied 3". Het plan is hiermee niet in overeenstemming.

II. Planbeoordeling.

Op het betreffende perceel zijn momenteel een agrarisch bedrijf en drie woningen aanwezig. Dit zijn de agrarische bedrijfswoning en twee niet legaal tot stand gekomen burgerwoningen. Het door u voorgestelde plan voorziet in de beëindiging van het agrarische bedrijf en het tot burgerwoning bestemmen van de bedrijfswoning en één van de illegaal tot stand gekomen woningen. De derde woning zal als onderdeel van het plan worden gesaneerd.

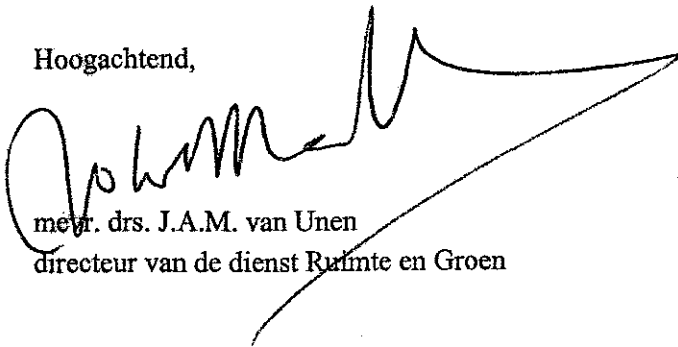
Ons beleid is er op gericht om het landelijk gebied zo veel mogelijk te vrijwaren van functies die niet aan dat gebied zijn gebonden. Burgerwoningen zijn één van de functies die niet aan het landelijk gebied zijn gebonden. Bedrijfswoningen die aan het agrarisch gebruik worden onttrokken ten gevolge van bedrijfsbeëindiging kunnen een woonbestemming krijgen. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is dus in overeenstemming met het provinciaal beleid. Een splitsing in verschillende wooneenheden is in beginsel ongewenst. In dit geval kan naar mijn mening van deze algemene lijn worden afgeweken omdat de tweede burgerwoning reeds lang als zodanig in gebruik is. Er is daarom voor wat betreft deze tweede woning functioneel geen sprake van een nieuwe burgerwoning in

het landelijk gebied. Ook zal de totale situatie naar verwachting verbeteren omdat in uw voorstel één van de illegaal gebruikte woningen wordt gesaneerd.

III. Conclusie.

Samenvattend kom ik tot de conclusie dat het door u voorgestelde principeverzoek met de daarin door u neergelegde uitgangspunten in beginsel aanvaardbaar is. Wellicht ten overvloede merk ik op dat dit onder voorbehoud is van eventuele bedenkingen.

Hoogachtend,



mevr. drs. J.A.M. van Unen
directeur van de dienst Ruimte en Groen



provincie Utrecht



0207246

Ter afhandeling	<i>C. J. J. O. W.</i>
Provinciale planologische commissie van Utrecht	
7 FEB. 2003	
Pythagoraslaan 101	
Postbus 80300	
3508 TH Utrecht	
Tel. 030-2583307	

Per Utrecht b.p.

Aan: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen
postbus 201
3910 AE Rhenen

Gemeente Rhenen	Nr.
Klasnr. <i>731.212</i>	Code <i>TK</i>
2 DEC 2002	
Afd. <i>VRom</i>	Med. adv.
<i>f. w. k.</i>	<i>[Signature]</i>
W 1	W 2
W 3	

Fax 030-2523496

Datum 28 november 2002
Kenmerk 2002REG002901i
Uw brief van 1 oktober 2002
Uw kenmerk 0205958
Bijlage

Onderwerp voorontwerp bestemmingsplan part.herz. Snijdersteeg 17-19

Geacht college,

In onze vergadering van 27 november 2002 hebben wij het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Snijdersteeg 17-19" van uw gemeente behandeld. Naar aanleiding daarvan berichten wij u als volgt.

I. Het provinciaal beleid.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het streekplan Utrecht. Op de streekplankaart heeft het plangebied de aanduiding "landelijk gebied 3". Het bestemmingsplan is hiermee niet in overeenstemming.

II. Planbeoordeling.

Op het betreffende perceel zijn momenteel een agrarisch bedrijf en drie woningen aanwezig. Dit zijn de agrarische bedrijfswoning en twee niet legaal tot stand gekomen burgerwoningen. Het door u voorgestelde plan voorziet in de beëindiging van het agrarische bedrijf en het tot burgerwoning bestemmen van de bedrijfswoning en één van de illegaal tot stand gekomen woningen. De derde woning betreft een kleine recreatiewoning die als onderdeel van het plan zal worden gesaneerd. Het provinciaal beleid is er op gericht om het landelijk gebied zo veel mogelijk te vrijwaren van functies die niet aan dat gebied zijn gebonden, zoals burgerwoningen. Een bedrijfswoning die aan het agrarisch gebruik wordt onttrokken ten gevolge van bedrijfsbeëindiging kan een woonbestemming krijgen. In dit specifieke geval kan naar onze mening de tweede woning een positieve bestemming krijgen omdat deze reeds lang als zodanig in gebruik is, te weten voor de ter visie legging van het vigerende plan. Ook zal de totale situatie naar verwachting verbeteren omdat in uw voorstel één van de illegaal gebruikte woningen wordt gesaneerd.

Economische uitvoerbaarheid.

Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.