

2 Toelichting

2.1 Situatieschets

De Stokweg is een zijweg van de Utrechtsestraatweg, de doorgaande route van Rhenen naar Elst, de N225. De Stokweg sluit aan op de Utrechtsestraatweg ongeveer halverwege tussen de kern Rhenen en het bedrijventerrein Remmerden en ligt op de helling van de Utrechtse heuvelrug. De weg ontsluit, via enkele voor het verkeer doodlopende vertakkingen, een aantal woningen en boerderijen, gelegen op de overgang van het agrarische gebied naar de boscomplexen op de heuvelrug. Eén van deze woningen is het pand Stokweg 15. De aanvraag voor de vervanging van deze woning is bij de gemeente ingediend.

2.2 Motivering

De huidige woning is een woning in twee bouwlagen met kap, gebouwd omstreeks 1950. Er achter en eraan gekoppeld staat een (oudere) tabaksschuur met een lengte van circa 40 meter. De tabaksschuur verkeert in een bouwkundig slechte staat. Tabaksschuren komen in dit gedeelte van Rhenen vaker voor, en zijn een relict van de omstreeks 1900 hier bestaande tabaksteelt. De onderhavige schuur heeft geen monumentale status.

Woning en schuur staan direct langs een circa vier meter breed landbouwweggetje, waarlangs nog meer schuren en agrarische bedrijfsgebouwen staan, alsmede een tweetal woningen. Door de vrij compacte bebouwing en de in de meeste gevallen vrij slechte bouwkundige staat maakt de situatie als geheel een rommelige indruk. De weg vormt een soort steeg tussen schuren door.

Het voorstel is om de woning en de tabaksschuur te vervangen door een nieuwe woning ernaast.

Inhoud en oppervlakte van de nieuwe woning met bijbehorende bijgebouw (garage) zijn aanzienlijk kleiner dan de bestaande omvang. Door de afstand tot de weg en de veel kleinere lengteontwikkeling verdwijnt het beeld van een 'steeg', en ontstaat meer zicht op het landschap. Hieraan draagt ook bij dat de nieuwe woning in één laag met een kap worden uitgevoerd, in tegenstelling tot het enigszins 'stedelijke' karakter van de bestaande woning.

Het landschap is een kleinschalig agrarisch gebied, waarvan sommige percelen weinig intensief geëxploiteerd worden. Op enige afstand sluiten de bosranden van het bosmassief op de Utrechtse heuvelrug de ruimte af. Ook in landschappelijk opzicht kan een nieuwe inrichting van dit perceel bijdrage aan een goede ontwikkeling, omdat kennelijk een goede agrarische exploitatie op problemen stuit.

Bij de nieuwbouw speelt het hoogteverschil in het terrein een rol, zij het een beperkte. Het betrokken terrein vertoont een helling (twee à drie meter hoogteverschil van west naar oost), maar door het geleidelijke karakter van de helling, ook in de verdere omgeving, is dit visueel niet zeer opvallend.

Beplantingscoulissen in de omgeving maken de bebouwing niet op afstand zichtbaar.

Milieuproblemen spelen ter plaatse geen rol. De aangrenzende boerderij heeft geen milieuvergunning voor vee en geeft geen hinder. Geluidhinder speelt geen rol, de Utrechtsestraatweg bevindt zich op 300 meter afstand.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied, van de gemeente Rhenen, vastgesteld in 1987.

Volgens detailplankaart 56 geldt ter plaatse de bestemming Woondoeleinden, voor één woning op een kavel van circa 1200 m² (het kadastrale perceel is overigens groter en omvat mede de ten noorden aangrenzende gronden). De omringende terreinen hebben de bestemming Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken, met aangrenzend een agrarisch bouwblok. De voorschriften van het bestemmingsplan zijn recent herzien in de Partiële herziening 1997, vastgesteld in 1998. Hierbij zijn ook de voorschriften van de bestemming Woondoeleinden op onderdelen herzien. Met name is opgenomen dat de inhoud van een woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen.

Het voorstel van een nieuwe woning op dit perceel brengt met zich mee dat het bouwvlak en de zone voor bijgebouwen gewijzigd moeten worden. De bestaande bebouwing, met name de tabaksschuur, voldeed door de omvang niet aan de voorschriften van het plan, maar werd op grond van het overgangsrecht toegestaan. Bij nieuwbouw dient wel aan de voorschriften voldaan te worden.

Dit houdt in: Een woning van maximaal 600 m³ inhoud, met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 50 m², via vrijstelling uit te breiden tot 80 m². Het voorstel voor de nieuwe woning voldoet aan deze normen.

De conclusie is dat de vervanging van de bestaande woning met een schuur in ruimtelijk en landschappelijk opzicht een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie betekent. Qua omvang en maten voldoet de nieuwe bebouwing aan de in het geldende bestemmingsplan opgenomen normen.

2.3 Beschrijving van het plan

Uit het voorgaande blijkt dat het bouwplan goed inpasbaar is in de situatie. De kaart van het geldende bestemmingsplan (detailkaart 56 van het bestemmingsplan Buitengebied) is echter niet in overeenstemming met het voorstel. Derhalve is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, waarbij de geldende voorschriften van toepassing blijven. Bij de geldende voorschriften dienen ook de wijzigingen op grond van de partiële herziening 1997 van het bestemmingsplan Buitengebied in acht genomen te worden; in concreto betreft dit de norm van de maximale inhoud van 600 m³ voor een woning.

Bij de partiële herziening Stokweg 15 wordt ervan uitgegaan dat burgemeester en wethouders toepassing geven aan de vrijstellingsbevoegdheid uit lid 9 van artikel 18 (Woondoeleinden) voor een oppervlakte voor bijgebouwen tot maximaal 80 m². Dit wordt in de onderhavige situatie gemotiveerd doordat ten opzichte van de bestaande toestaand, met circa 400 m² bijgebouw, een groot bouwvolume wordt 'ingeleverd'.

De bijgebouwen worden aangebouwd aan de woning, dit verdient uit landschappelijk oogpunt de voorkeur in de onderhavige situatie.

Op de plankaart van de partiële herziening Stokweg 15 is de nieuwe bebouwingssituatie exact weergegeven. Omdat de bouwmogelijkheden volgens het bestemmingsplan geheel benut zijn, zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden meer aanwezig.

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 Inspraak en overleg

Inspraak

Ingevolge artikel 4 tot en met 7 van de inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen van 13 april 2000 tot en met 10 mei 2000. Naar aanleiding van deze ter inzage legging is er één inspraakreactie binnengekomen. In een bijlage bij dit bestemmingsplan treft u een behandeling van de inspraakreactie van de familie van de Berg, wonende aan de Stokweg 2 te Rhenen. Naar aanleiding van deze inspraakreactie hebben er geen aanpassingen aan het bestemmingsplan plaatsgevonden.

Overleg Provinciale Planologische Commissie

Het voorontwerp-bestemmingsplan is om advies voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft het plan behandeld in haar vergadering van 26 juli 2000. In haar brief van 31 juli 2000 deelt zij mee dat het plan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoet.