HOOFDSTUK 2 Toelichting

2.1 AANLEIDING TOT DE PARTIËLE HERZIENING

In het noordwesten van het buitengebied van Rhenen ligt het weggetje Blauwendraad, tussen Cuneraweg en Oude Veensegrindweg. Hier is sinds jaren de manege Blauwendraad gevestigd. Dit recreatiebedrijf is van een zodanige omvang dat permanent toezicht noodzakelijk is. Dit gebeurt nu nog door bewoning van een in feite illegale stacaravan op het terrein; de in de geldende bestemmingsregeling opgenomen koppeling met de tegenovergelegen (voormalige) boerderij Blauwendraad 4 bestaat al sinds 1989 niet meer. De bouw van een dienstwoning bij het manegebedrijf is dringend gewenst, hiervoor is echter aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. In een bestemmingsplanherziening kunnen tevens enkele kleine aanpassingen in verband met de bestaande situatie worden opgenomen.

2.2 BESTAANDE SITUATIE

De weg Blauwendraad verbindt de Cuneraweg met de Oude Veensegrindweg. De laatstgenoemde weg volgt de voet van de Utrechtse heuvelrug, de weg vormt ook de grens van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Ter plaatse, nabij Blauwendraad, ligt in de heuvelrug de voormalige zandafgraving Kwintelooyen, die ten dele als recreatieterrein is ingericht.
De Cuneraweg is een belangrijke verkeersweg, met veel woon- en bedrijfsbebouwing ter weerszijden. Op enige afstand (300 m) ligt de Veenendaalse woonwijk Petenbos. Het gebied heeft het karakter van een stadsrandzone. De in het gebied tussen Cuneraweg en Oude Veensegrindweg voorkomende agrarische terreinen zijn nauwelijks nog als agrarisch productiegebied in gebruik; nabij Blauwendraad zijn alle agrarische terreinen in feite paardenweiden.
Hier ligt de manege Blauwendraad, adres: Blauwendraad 3. Ooit begonnen als hobbymanege, wordt de manege in ieder geval sinds 1989 bedrijfsmatig geëxploiteerd als een fulltime bedrijf (circa vier volledige arbeidsplaatsen). Het bedrijf heeft 54 stallen en twee rijhallen (een dressuurhal en een springhal) en de daarbij behorende binnen- en buitenvoorzieningen. Inclusief weilanden is het bedrijf 2,5 ha groot.
Tegenover de manege ligt het pand Blauwendraad 4. Dit is een voormalige boerderij, waar ooit de paardrijdactiviteiten zijn begonnen. Na de splitsing in 1989 staan op het erf een woning en enkele bijgebouwen, voornamelijk voor paardenstalling. Er is een milieuvergunning afgegeven voor acht paarden en een pony. De bijbehorende gronden beslaan 1,3 ha. In het bestemmingsplan Buitengebied hebben beide complexen een bestemming als manege. Het bestemmingsplan, vastgesteld in 1987 (dus voor de bedrijfsmatige splitsing) ging nog uit van één bedrijf, waarbij de woning Blauwendraad 4 als dienstwoning fungeerde.

In de 'Partiële herziening 1997' is het bouwvlak uitgebreid, maar voor het westelijke gedeelte, met het manegebedrijf, bleef de aanduiding 'geen woning toegestaan' gehandhaafd. Het in de Partiële herziening 1997 opgenomen bouwvlak is inmiddels nagenoeg geheel volgebouwd. De grens van de bebouwing wijkt incidenteel iets af van de grens van het bouwvlak. Ook is buiten het bouwvlak een overdekte trainingsmolen gebouwd.

De bijgaande luchtfoto geeft een overzicht van de bestaande toestand.

2.3 BESTAAND BELEID

In het geldende bestemmingsplan uit 1997 heeft de manege Blauwendraad 3 de bestemming manege, met de nadere aanduiding 'geen woning toegestaan'. Het perceel Blauwendraad 4 heeft eveneens de bestemming manege (waar wel bewoning toegestaan is), met een bouwvlak, dat de bestaande bebouwing omvat.

In het Streekplan Utrecht, vastgesteld op 20 december 2004, geldt ter plaatse de aanduiding 'Landelijk gebied 3': verweving van functies. Dit wordt gekarakteriseerd als een 'afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfrecreatie'. In dit gebied kan sprake zijn van zowel versterking van de rol van de agrarische sector, van versterking van natuurwaarden en van versterking van recreatief (mede) gebruik. Ten aanzien van het recreatieve gebruik geldt: 'nieuwvestiging en uitbreiding van recreatief-toeristische voorzieningen voor zowel dag- als verblijfsrecreatie is mogelijk als onderdeel van een integraal plan waaruit de ruimtelijke kwaliteitswinst (onder meer voor kernkwaliteiten landschap) blijkt'.
In de toelichting wordt gesteld dat veel kernen omsloten worden door landelijk gebied 3, wat ook bij Blauwendraad het geval is (de rode contour rondom Veenendaal ligt op minder dan 150 m afstand). Hier is (volgens de toelichting) 'op dit moment geen aanleiding om een Landelijk gebied 1 – aanduiding op te nemen. Als in de Streekplanperiode vestiging of uitplaatsing van stedelijke randactiviteiten aan de orde is, moet de agrarische structuur zo min mogelijk worden aangetast en de kernkwaliteiten van natuur en landschap zoveel mogelijk worden versterkt'. Op te merken valt dat op vrij korte afstand ten zuidoosten van Blauwendraad wel de aanduiding 'Landelijk gebied 1' is opgenomen. Die aanduiding staat

voor zoekgebied voor het versterken van recreatieve voorzieningen die gebonden zijn aan de ligging nabij stedelijk gebied.
De locatie valt ook binnen de werking van het Reconstructieplan Gelderse Vallei-Utrecht oost. Een zone van 250 m om de bos- en natuurgebieden van de Utrechtse Heuvelrug geldt als extensiveringsgebied. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier beperkt, en uitbreiding van intensieve veehouderij is uitgesloten. Dit kan betekenen dat hier gevestigde agrarische bedrijven hun activiteiten staken en, binnen de daarvoor gestelde regels, vervangende bebouwing voor wonen kunnen realiseren.

Voor de uitwerking van het Streekplanbeleid in bestemmingsplannen geldt de Handleiding Bestemmingsplannen. Ten aanzien van het buitengebied geldt daarin als algemene regel dat nieuwe woningen niet toegestaan zijn. Een uitzondering vormt daarbij het binnen het Reconstructieplan opheffen van een boerderij met intensieve veehouderij; hier kunnen in bepaalde gevallen extra woningen worden gerealiseerd. Ook kan onder omstandigheden legalisatie van permanent bewoonde zomerwoningen plaatsvinden. Deze situaties doen zich in Blauwendraad niet voor.

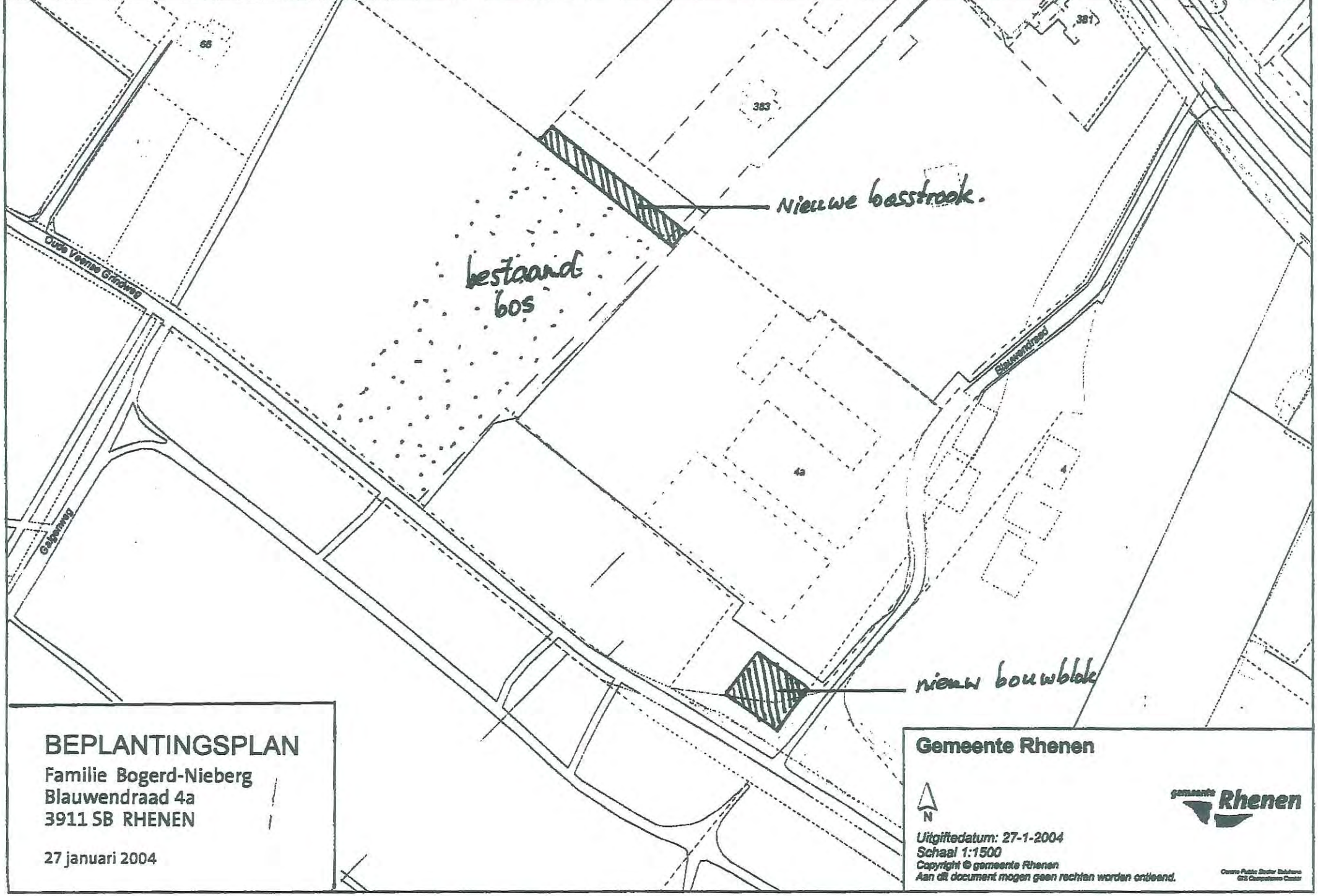
2.4 LANDSCHAP EN MILIEU

Boscompensatie

De beoogde nieuwe dienstwoning bij de manege, met bijbehorende tuin, ligt ten dele in een bosstrook langs de Oude Veensegrindweg, die volgens het bestemmingsplan circa 25 m breed is. Provincie en gemeente willen meewerken aan de bestemmingswijziging op voorwaarde dat tenminste een gelijke oppervlakte bos (aansluitend aan een bestaand bos) wordt aangeplant door de eigenaren.
De compensatie kan op eigen terrein worden gevonden, en draagt ook bij aan een betere landschappelijke inpassing. Daartoe zal een strook grasland worden ingeplant in het noordwestelijk deel van het grondstuk van de manege, grenzend aan een boscomplex. Hier ligt nu nog allerlei materiaal en er staat een stacaravan. De sanering hiervan levert een belangrijke landschappelijke winst op, en door een goede aanplant kan een passende randbeplanting van het bestaande bos (dat weinig ondergroei vertoont) ontstaan. Als compensatie is het ruim 300 m^2 groot, zie hiervoor ook de bijgevoegde tekening van het beplantingsplan. Dit is voldoende als formele boscompensatie.
Inmiddels heeft de bosaanplant plaatsgevonden, en wel over de gehele bosrandlengte, dubbel zo groot als de minimaal noodzakelijke oppervlakte. Voor de optimale ecologische invulling is een bosrandvegetatie ingeplant met een bosplantsoen bestaande uit zomereik, veldesdoorn, wegedoorn, hondsroos, ruwe berk, vuilboom en lijsterbes.
Op te merken is dat uit onderzoek ter plaatse door de heer Zuidema van de provincie Utrecht is vastgesteld dat slechts een beperkt aantal bomen voor de nieuw te bouwen woning behoeft te worden gekapt. De beeldbepalende boom aan de zijde van Blauwendraad wordt gespaard.

Milieuvergunningen en bedrijfsgegevens

Voor de manege, en voor de paardenhouderij Blauwendraad 4 zijn de benodigde milieuvergunningen voor de daar plaatsvindende activiteiten verleend. Voor Blauwendraad 3 is sinds september 2000 vergunning verleend voor: 25 paarden zonder grasland, 15 paarden met grasland, 8 paarden in opfok, 2 pony's zonder grasland, 10 pony's met grasland. Totale bedrijfsomvang: 2,58 ha, hiervan is 1,5 ha in de vorm van weiland gelegen buiten de plangrens. Voor Blauwendraad 4 is sinds augustus 2000 vergunning verleend



BEPLANTINGSPLAN

Familie Bogerd-Nieberg
Blauwendraad 4a
3911 SB RHENEN

27 januari 2004

Gemeente Rhenen

N

gemeente Rhenen

Uitgiftedatum: 27-1-2004
Schaal 1:1500
Copyright © gemeente Rhenen
Aan dit document mogen geen rechten worden ontleend.

voor 8 volwassen paarden en 1 volwassen pony. Totale bedrijfsomvang 1,34 ha, waarvan 1,1 ha grasland buiten de plangrens.
Wel is geconstateerd dat bij Blauwendraad 4 een mestplaat aanwezig is op minder dan 50 m afstand van de dienstwoning. De plaats is in strijd met het bestemmingsplan. Naar vervangende locaties binnen het bouwvlak wordt gezocht.

Geluidhinder

Er is geen sprake van geluidhinder door verkeersgeluid. De Cuneraweg ligt op 200 m afstand van de geplande woning, bovendien schermt de voorliggende bebouwing het eventuele verkeersgeluid voor een belangrijk deel af. De Oude Veensegrindweg is een rustige weg, met snelheidsremmende maatregelen (drempels).

Luchtkwaliteit

Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is een onderzoek noodzakelijk. Dit heeft plaatsgevonden. De gegevens en resultaten zijn als bijlage opgenomen.
De conclusies zijn, dat er geen overschrijdingen geconstateerd zijn voor de jaargemiddelde concentraties, zowel van stikstofdioxide als van fijn stof. Voor de wegen in de directe nabijheid (Blauwendraad en Oude Veensegrindweg) zijn geen overschrijdingen van het daggemiddelde berekend. Overschrijdingen van het daggemiddelde vindt wel plaats in 2010 en 2015 langs de Cuneraweg (36 dagen in plaats van de grenswaarde van 35 dagen in 2015). De planontwikkeling veroorzaakt echter geen toename van de overschrijding. Na toetsing van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn geen belemmeringen gevonden voor de bouw op het gebied van luchtkwaliteit.

Flora en fauna

In verband met nabijheid van de bos- en natuurgebieden van de Utrechtse Heuvelrug is een onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van bijzondere flora en fauna wenselijk geacht. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden, zie de als bijlage opgenomen Natuurtoets bouwkavel Blauwendraad.
Mede op basis van onderzoek ter plaatse is geconstateerd dat de voorgenomen werkzaamheden niet tot overtreding van de natuurwetgeving kunnen leiden.
Er is geconstateerd dat de kap van een tiental eiken, de grondwerkzaamheden en de bouw van een woonhuis niet leiden tot overtredingen van de flora- en faunawet, en niet van enige invloed zijn op de wenselijke waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur.
Wel dient een aantal maatregelen te worden genomen om eventuele schade aan algemene diersoorten te beperken of te voorkomen.
Deze maatregelen staan beschreven in een ecologisch werkprotocol dat bij de werkzaamheden gerespecteerd dient te worden.

Water

De locatie is gelegen op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. Hier dient rekening gehouden te worden met het beleid, dat is vastgelegd in het Waterplan Gemeente Rhenen. Dit plan, opgesteld in samenwerking met het Waterschap Vallei en Eem en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2005.
Voor de heuvelrug ligt de nadruk op het behouden van het grondwater en waar mogelijk het beperken van grondwateronttrekkingen.
Door nieuwbouw in dit gebied zou de infiltratie belemmerd kunnen worden, daarom wordt in het plan infiltratie van regenwater op eigen terrein voorgeschreven.

Archeologie

Het plangebied ligt volgens de indicatieve kaart van Archeologische waarden (IKAW) in een zone met hoge trefkans op archeologische waarden.
Volgens ARCHIS-II zijn in de naaste omgeving (onder de naam toponiem Blauwendraad) enkele aardewerk fragmenten (inheems-romeins, c.q. middeleeuws) gevonden.
Een en ander betekent dat bij werkzaamheden aandacht moet worden besteed aan archeologische waarden. De meeste bebouwing in het plangebied is bestaand. Verstoring van de ondergrond kan alleen optreden ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning.
Bij de start van de werkzaamheden dient de archeologische werkgroep Rhenen aanwezig te zijn. Deze werkgroep staat in nauw contact met de provinciaal archeoloog.

2.5 MOTIVERING VOOR DE HERZIENING

Het manegebedrijf kan, gezien de omvang, niet zonder permanent toezicht. Toenemende eisen van veiligheid (controle op de activiteiten, ook bij stallingspaarden) versterken dit nog. Als noodmaatregel heeft de beheerder een stacaravan tussen de bebouwing opgesteld, waarin wordt gewoond. De gemeente heeft dit gebruik tot nu toe gedoogd, maar het is een zeer onbevredigende oplossing. Het blijkt ook niet mogelijk te zijn om voor deze situatie een brandveiligheidsvergunning af te geven. Een afzonderlijke dienstwoning is derhalve noodzakelijk.
De meest geschikte plaats voor een dienstwoning is ten zuiden van het manegecomplex, nabij de toegang vanaf de Oude Veensegrindweg. Deze locatie ligt aan de bosrand, die tussen de weg en de manege in ligt. Dit maakt het noodzakelijk om een verlies aan bos te compenseren door nieuw aan te planten bos. Dit blijkt op het terrein van de manege mogelijk te zijn (hiervoor beschreven in paragraaf 2.4). De bouw van de dienstwoning biedt de mogelijkheid van sanering van twee zonder vergunning geplaatste stacaravans, en een eveneens illegale nissenhut.

De vroegere boerderij Blauwendraad 4, ten oosten van de weg, maakt geen deel meer uit van de manege. De bedrijfsvoering bestaat uit het fokken, houden, verzorgen en africhten van paarden met instructie als bijzaak, inclusief het bieden van pensionstalling voor paarden. Er is geen sprake van recreatief medegebruik van de paarden. Daarmee voldoet de bedrijfsvoering aan het begrip 'paardenhouderij', zoals vermeld in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarmee is voor dit perceel de bestemming Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken (overeenkomstig de aangrenzende gronden) passend.
Er is geen sprake van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering, daarom is een klein bouwvlak rondom de bestaande bebouwing opgenomen.

Het voornaamste nieuwe element in deze herziening van het bestemmingsplan is de dienstwoning bij de manege. De bouw van een nieuwe woning in het buitengebied is niet zonder meer in overeenstemming met het provinciale ruimtelijke beleid. De streekplanaanduiding 'Landelijk gebied 3' staat wel onder bijzondere omstandigheden de vestiging van stedelijke randactiviteiten toe (zie paragraaf 2.3). De situatie ter plaatse is zeker bijzonder: op korte afstand van stedelijk gebied (de rode contour rondom Veenendaal ligt langs de Cuneraweg), en dicht bij een gebied met Streekplanaanduiding Landelijk gebied 1, ligt de manege in een klein gebied met de aanduiding Landelijk gebied 3. Dit gebied is zodanig bekneld tussen het heuvelrugmassief en het stedelijk gebied, dat een volwaardige agrarische exploitatie niet meer mogelijk is. Het verweven karakter, dat

Landelijk gebied 3 kenmerkt, blijft dan beperkt tot natuur en recreatie. Een levensvatbare manege is hier gunstig als een middel voor een zinvolle benutting van de resterende agrarische gronden. Op grond van het Streekplan is vestiging of uitbreiding mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap zoveel mogelijk worden versterkt.
Wat dit betreft is een zorgvuldige boscompensatie, en het aanhouden van een ecologisch werkprotocol bij werkzaamheden (zie paragraaf 2.4) wenselijk.

Voor het behoud van de manege is de bouw van een dienstwoning zonder meer noodzakelijk. In de voorgaande paragraaf 2.4 is aangetoond dat manege en woning uit een oogpunt van natuur en milieu ter plaatse aanvaardbaar zijn.

2.6 BESCHRIJVING VAN HET PLAN

De veranderingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn betrekkelijk gering van omvang; bovendien blijven de meeste ter plaatse geldende bestemmingen, zij het met gewijzigde begrenzingen, gehandhaafd. Derhalve is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.
De voorschriften van de bestemmingen Manege Rm, Bosgebied Lb en Verkeersdoeleinden zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld in 1987. Deze blijven van toepassing. De bestemming Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken Al is in de 'Partiële herziening 1997' van het bestemmingsplan Buitengebied op enkele onderdelen herzien, de aldus gewijzigde bestemming is hier ook van toepassing.

De herziening betreft voornamelijk de plankaart. Dit is een gedeeltelijke herziening van detailplankaart 10 uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Het terrein van de bestemming Manege Rm is uitgebreid, in het zuiden met een bouwvlakgedeelte voor de dienstwoning, in het noordwesten met een gedeelte waar nu een schuur en een overdekte trainingsmolen staan (en een klein tussengelegen onbebouwd gedeelte). Binnen de bestemming, maar buiten het bouwvlak is ook het gehele parkeerterrein (bij de weg Blauwendraad), de buitenmanege en de dressuurpiste (aan de westzijde) opgenomen. De grens van dit gedeelte ten westen is tevens de grens van het aangrenzende, ten dele nog aan te leggen en te herplanten, bosgebied. De nieuwe stroken bos zijn op de kaart als zodanig bestemd.
Het erf van Blauwendraad 4 heeft in plaats van de manegebestemming thans de bestemming Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken gekregen. De grens van het bouwvlak lag al strak om de bestaande gebouwen heen, dit is gehandhaafd. Ter verduidelijking is de weg Blauwendraad, met de bestemming Verkeersdoeleinden, op de plankaart opgenomen.

2.7 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

De partiële herziening komt tot stand op verzoek van de eigenaren van de manege. Deze dragen de kosten van de noodzakelijke aanpassingen ter plaatse, zoals de bosaanplant, en ook die verband houdende met de opstelling van de bestemmingsplanherziening. Voor de gemeente vloeien hieruit geen lasten voort.

2.8 INSPRAAK

Verslag van de ingediende zienswijzen, voorzien van een reactie, behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Partiële herziening Blauwendraad. Inspraakperiode 15 april 2004 tot en met 12 mei 2004.

Binnen de inspraakperiode zijn door een drietal reclamanten zienswijzen ingediend:

a. Diepenveen, Van Schaik & Partners Advocaten,
Namens de heer J. van Geenhuizen en mevrouw M.P. Muller, Blauwendraad 4 te Rhenen
De zienswijzen die naar voren worden gebracht, kunnen als volgt worden weergegeven:

1. Ten aanzien van het voornemen een partiële herziening op te stellen heeft betrokkene bij brief van 4 september 2003 namens cliënten een zienswijze ingediend. Deze brief wordt hier herhaald en ingelast. In de brief is gewezen op de geschiedenis van het perceel en op de illegale bouwactiviteiten, die de huidige eigenaar van de manege ter plaatse heeft verricht. Ook is er in de brief op gewezen, dat de heer Van Geenhuizen en mevrouw Muller de wens hadden om ter plaatse paarden te fokken en dergelijke, maar ook om instructie te geven op hoog niveau en dat zij bereid waren daartoe de manege aan te kopen. De oorspronkelijke situatie behoorde daarom tot de mogelijkheden. Omdat de aankoop niet lukte wensten betrokkenen zelf op hun terrein een rijhal te bouwen, zodat ook in de winterperiode instructie kan worden gegeven. Deze uitbreiding heeft het college echter niet toegestaan.
2. Er is sprake van een zeer merkwaardige situatie. Oorspronkelijk had de vorige eigenaar, de heer Pauk, op Blauwendraad 4 een manege met bedrijfswoning. Het college heeft de heer Pauk bij brief van 20 maart 1998 aangegeven de verkoop van de woning als burgerwoning te gedogen, maar de bestemming Manege te zullen handhaven. In de jaren 1999 tot en met 2001 heeft het college zelfs de geringste uitbreiding geweigerd, waardoor een professioneel gebruik van het perceel onmogelijk was. Op het naastgelegen perceel van de heer Bogerd en mevrouw Nieberg worden illegale bouwsels geplaatst, waaronder een woning. Tegen die illegale bouw wordt door het college niet opgetreden. Het college heeft de heer Van Geenhuizen en mevrouw Muller echter wel een handhavingsactie aangekondigd om te komen tot amovering van de mestplaat, die is aangelegd op een plaats die door deze eigenaren niet werd gewenst, maar door het college is aangewezen. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan legaliseert de illegale bouwactiviteiten door de bouw van in feite een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken op een locatie, die meer doet denken aan een riante villa aan de bosrand dan aan een bedrijfswoning ter vervanging van een stacaravan geplaatst tussen de bedrijfsgebouwen.
3. De feiten die zich de laatste jaren hebben voorgedaan doen in ernstige mate vermoeden, dat de bouw van de gewenste woning niet wordt nagestreefd als enige mogelijkheid om te voorzien in het noodzakelijk toezicht op de manege. Als feiten worden genoemd dat de manege al enkele jaren te koop staat en dat vanwege de illegale woning in tenminste één geval de koop niet doorgaat, te weten de aankoop door de heer Van Geenhuizen en mevrouw Muller. De bouw van de woning is kennelijk dus van belang voor een gunstige verkoop. Voorts wordt genoemd dat de exploitanten van de manege al driemaal eerder de mogelijkheid hebben gehad om een bedrijfswoning bij het bedrijf te hebben zonder dat het aantal woningen in

het buitengebied zou worden uitgebreid. Namelijk in 1998 door de woning Blauwendraad 4 te kopen, in 2002 door de toen te koop staande woning van de heer Van Grootveld (Cuneraweg 383) aan te kopen en in 2004 door aankoop van de woning van de heer Van Baaren op de hoek Blauwendraad/Cuneraweg.

4. Voor wat betreft het voorontwerpbestemmingsplan bestaat bezwaar tegen de bestemming agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken A1 (r), omdat deze bestemming manegeactiviteiten uitsluit. De uitdrukkelijke wens is de geldende bestemming te handhaven.
5. Verzocht wordt het bouwperceel te vergroten, zodat de bouw van een binnenmanege mogelijk wordt. Een dergelijke uitbreiding wordt in verband met legalisering van bebouwing aan de westzijde van de manege van de heer Bogerd en mevrouw Nieberg ook toegestaan, zodat een uitbreiding in oostelijke richting op Blauwendraad 4 geen probleem kan zijn. Ook kan de mestplaat daarin dan meegenomen worden, die op aanwijzing van het college buiten het oorspronkelijke bouwperceel is gerealiseerd.
6. De heer Van Geenhuizen en mevrouw Muller vragen zich af naar welke locatie de huidige mestplaat van het manegebedrijf verplaatst zou moeten worden ingeval onverhoopt toch de bouw van de woning zou plaatsvinden. Aan de westzijde kan deze niet worden gesitueerd, aangezien het perceel aan die zijde niet door vrachtwagens bereikbaar is. Dit probleem doet zich niet voor ingeval de woning elders zou worden gesitueerd, bijvoorbeeld waar thans de stacaravan staat of aan de westzijde van het perceel, zodat die mestplaat kan worden gehandhaafd en tevens de aantasting van de bosrand kan worden voorkomen.
7. Voor de heer Van Geenhuizen en mevrouw Muller is het bezwaarlijk dat de woning op een zodanige wijze is gesitueerd, dat voor hen het fraaie uitzicht naar de bosrand wordt aangetast. Betrokkenen hebben foto's beschikbaar waaruit dit blijkt.
8. De heer Van Geenhuizen en mevrouw Muller behouden zich uitdrukkelijk het recht voor een claim ex artikel 49 van de wet op de Ruimtelijke Ordening in te dienen.
9. In paragraaf 2.3 van de toelichting wordt gesuggereerd dat de bouw van de woning de sanering mogelijk maakt van de stacaravan en de illegale nissenhut. Uiteraard wordt een dergelijke sanering ook bereikt bij handhaving van het bestemmingsplan.

Reactie

1. De brief van 4 september 2003 zijn bij onze brieven van 7 november 2003 en 7 april 2004 beantwoord. De bedrijfssplitsing heeft in feite al in 1989 plaatsgevonden en is onomkeerbaar. Voor Blauwendraad 4 kan in beginsel vergroting van het agrarisch bouwvlak of vergroting van de agrarische bebouwingsmogelijkheden alsnog afzonderlijk worden toegestaan, mits uit een bedrijfsplan de bedrijfseconomische haalbaarheid voldoende vast staat, een milieuvergunning kan worden verleend en het plan overeenstemt met het Reconstructieplan. Hiervoor zijn thans onvoldoende gegevens voorhanden.
2. De heer Pauk is de oorspronkelijke eigenaar die verantwoordelijk is geweest voor de gesplitste verkoop van de bedrijfsonderdelen. Aanvankelijk hebben burgemeester en wethouders zich ten opzichte van de heer Pauk gedurende een aantal jaren terughoudend opgesteld bij verzoeken om bestemmingsplanherziening voor de oorspronkelijke bedrijfswoning en de daarbij

nog aanwezige bedrijfsgebouwen. Deze houding heeft het college volgehouden, totdat de familie Van Geenhuizen/Muller de eigendom van Blauwendraad 4 hebben verworven en ter plaatse manege-activiteiten hebben ontwikkeld.

Zowel de familie Bogerd/Nieberg als de familie Van Geenhuizen/Muller hebben in het verleden zonder bouwvergunning bouwwerkzaamheden verricht. In beide situaties is handhavend opgetreden of zijn handhavingsacties nog gaande.
Voor wat betreft Blauwendraad 4 is in het verleden de bouw van paardenstallen en overige bedrijfsgebouwen stilgelegd. De bouw is vervolgens gelegaliseerd door de afgifte van bouwvergunningen, nadat onder meer op aangeven van de ondernemer het bedrijfsmatige karakter van de manegeactiviteiten door burgemeester en wethouders is erkend en er daarmee overeenstemming was met de bestemming Manege.
Ook was een milieuvergunning aanwezig. De mestplaat is weliswaar opgenomen in de milieuvergunning, maar voor de realisering daarvan is in weerwil van de stelling van reclamanten in planologische zin nimmer bouwvergunning verleend. Wij staan op het standpunt dat de mestplaat dient te worden gesitueerd binnen het bouwvlak. De manege 'Blauwendraad' van de familie Bogerd/Nieberg is sedert juni 2005 genummerd op het adres Blauwendraad 3. De hier inmiddels zonder vergunning gerealiseerde bouw van een trainingsmolen wordt door middel van het voorontwerpbestemmingsplan gelegaliseerd. Deze voorziening is passend en noodzakelijk voor een (meer dan) volwaardig manegebedrijf. Ook de mogelijkheid een bedrijfswoning te realiseren is hierin vervat. Kennelijk bedoelen reclamanten aan te geven dat de beoogde situering van de bedrijfswoning aan de zijde van de Oude Veensegrindweg niet in het belang van de bedrijfsvoering is en daardoor niet adequaat. In dit verband wordt opgemerkt dat de ondernemer met zijn gezin sedert jaren in een illegaal geplaatste caravan op het manegeterrein tussen de rijhallen in woont, wat geen duurzame oplossing is. Anderzijds staat vast dat de bedrijfsvoering zonder meer onmogelijk is zonder direct dagelijks toezicht op de manege en de paarden. De gekozen locatie gaat niet ten koste van het parkeerterrein voor de bestaande rijhallen. Bovendien bestaat vanaf die locatie direct zicht op de toegang van de manege en op het verkeer dat vanaf de Cuneraweg of vanaf de Oude Veensegrindweg de Blauwendraad inrijdt.

3. Vanwege de uitzichtloze situatie voor het verkrijgen van een legale bedrijfswoning, zeker na de verkoop van de oorspronkelijke bedrijfswoning aan de familie Van Geenhuizen/Muller en de geboorte van de kinderen heeft de familie Bogerd/Nieberg noodgedwongen voorzichtige plannen voor verkoop gehad. Verkoop is echter nimmer een reële optie geweest. Aankoop van een bestaande woning elders is, afgezien van de bestemmingen van die eventuele woningen, vanwege de noodzaak direct dagelijks toezicht te kunnen houden evenmin reëel.
4. Bij de bestemming Manege ligt de nadruk op de recreatieve aspecten van de paardenhouderij, zoals de verhuur van paarden, het geven van instructie, het houden van wedstrijden en bedrijfsgebonden horeca, naast pensionstalling en het fokken van paarden. Binnen de agrarische bestemmingen ligt het accent op het fokken en houden van paarden, pensionstalling en instructie als bijzaak. Gelet op dit onderscheid is de bestemming Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken Al (r) voor het perceel Blauwendraad 4 het meest afgestemd op het bestaande gebruik.
5. In dit verband verwijzen wij naar het gestelde onder punt 1.

6. De bestaande mestplaat van de manege 'Blauwendraad' op Blauwendraad 3 blijft gehandhaafd. Dat is vanwege het bestaande hoogteverschil van enkele meters tussen de beoogde bouwlocatie en de maaiveldhoogte van het parkeerterrein op het voorerf ook geen probleem.
   Voor de situering van de woning verwijzen wij overigens naar het gestelde onder punt 2. De aantasting van de bosrand is marginaal.
7. Uit onderzoek door de heer Zuidema van de provincie Utrecht is vastgesteld dat slechts een beperkt aantal bomen voor de nieuw te bouwen woning behoeft te worden gekapt. De beeldbepalende boom aan de zijde van de Blauwendraad wordt gespaard. Hierdoor zal nauwelijks sprake zijn van aantasting van het zijdelings uitzicht vanuit de bedrijfswoning van reclamanten. Overigens staat deze woning op bijna 100 meter afstand.
8. Van deze opmerking wordt kennis genomen.
9. Het gestelde is juist. Het verdwijnen van de mogelijkheid van direct toezicht maakt de bedrijfsvoering ter plaatse echter redelijkerwijs onmogelijk. Het bedrijfsbelang is daarmee in het geding, maar terzijde ook het algemeen recreatief belang van de gemeente. De gemeente is gebaat is bij een goed manegebedrijf binnen de gemeentegrenzen. Het bedrijf voorziet in een behoefte en is gesitueerd in de kernrand van het stedelijk gebied, zoals bedoeld in het streekplan.

b. <u>Manege Blauwendraad, Blauwendraad 4a te Rhenen</u>
De zienswijzen die naar voren worden gebracht, kunnen als volgt worden weergegeven:
1. Omtrent de herbeplanting van bos ter compensatie van de situering van de nieuwe bedrijfswoning op grond met de bestemming Bosgebied, heeft de gemeentelijk landschapscoördinator bij brief van 27 januari 2004 een beplantingsadvies toegezonden. In tegenstelling tot wat in de brief vermeld staat is het bos grenzend aan de buitenbak geen eigendom van de exploitanten van de manege. De inmiddels door exploitanten ingeplante bosstrook van 6 x 50 meter (300 m^2) is nader op tekening aangeduid.
2. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is onder 2.4 (landschap en milieu) vermeld dat voor de mestplaat van de manege naar een vervangende locatie wordt gezocht vanwege de ligging op minder dan 50 meter afstand van de voorziene nieuwe bedrijfswoning. De exploitanten zullen de mestplaat bij de eigen manege echter handhaven. Deze alinea is kennelijk alleen van toepassing op de mestplaat behorende bij Blauwendraad 4.

Reactie
1. Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de gerealiseerde boscompensatie overeenkomstig het advies van de gemeentelijk landschapscoördinator. Het beplantingsplan is toegevoegd aan de plantoelichting.
2. De plantoelichting is verduidelijkt. De alinea is inderdaad alleen van toepassing voor de zonder bouwvergunning gerealiseerde mestplaat van Blauwendraad 4.

c. <u>Stichting Werkgroep Milieubeheer Rhenen, Postbus 67 te Rhenen</u>
De zienswijzen die naar voren worden gebracht, kunnen als volgt worden weergegeven:
1. Het is niet adequaat een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied te entameren zo kort na de vaststelling in 1999 van de Partiële herziening 1997 van het bestemmingsplan Buitengebied.

beschikbaar. Er lijkt geen sprake van een volwaardig manegebedrijf op die locatie. Tegen die achtergrond zou er sprake zijn van een nieuwe burgerwoning in het landelijk gebied. Een dergelijke ontwikkeling is in strijd met het provinciaal beleid volgens de Handleiding bestemmingsplannen buitengebied.
Op basis van de nu voorliggende gegevens wordt het voorontwerp-bestemmingsplan dan ook wegens strijd met het provinciaal beleid negatief beoordeeld. Als sprake is van een reële splitsing in twee volwaardige bedrijven kan er wel sprake zijn van een nieuwe bedrijfswoning.

4. Op de plankaart is ook een gebied aan de noordoostelijke kant van de Cuneraweg opgenomen binnen de grens van de partiële herziening. Noch ruimtelijk, noch functioneel heeft dit gebied iets te maken met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan. Aangenomen wordt dat hier sprake is van een misverstand.
5. Zo lang er geen sprake blijkt te zijn van een splitsing in twee volwaardige bedrijven, wordt de in het voorontwerpbestemmingsplan voorgestelde ontwikkeling niet haalbaar geacht.

Reactie

1. Van deze opmerking wordt goede nota genomen.
2. Het voorontwerpbestemmingsplan betreft een dergelijke bedrijfssplitsing, waarbij een bedrijfswoning bij de manege 'Blauwendraad', inmiddels gevestigd op het adres Blauwendraad 3, onontbeerlijk is.
3. Voor de locatie Blauwendraad 4 geldt een milieuvergunning voor het houden van maximaal 9 paarden met bijbehorende voorzieningen. Daarmee hebben burgemeester en wethouders in het verleden geoordeeld dat er sprake is van bedrijfsmatig gebruik (in elk geval meer dan hobbymatig gebruik) in verband waarmee ook bouwvergunning is verleend voor vernieuwing van de bedrijfsbebouwing. Verwezen wordt naar het gestelde bij punt a, sub 2, in paragraaf 2.7. Er is in elk geval geen sprake van een volwaardige paardenhouderij op deze locatie, noch lijkt een ontwikkeling naar volwaardige bedrijfsvoering aannemelijk. In elk geval is dat tot op heden niet aangetoond. Verwezen wordt naar het gestelde bij punt a, sub 1. De conclusie dat dan sprake is van een nieuwe burgerwoning in het landelijk gebied wordt niet gedeeld. Er is in aanvang wel degelijk sprake van twee bedrijven. Bovendien is de bedrijfssplitsing onomkeerbaar en de noodzaak van een bedrijfswoning voor het perceel Blauwendraad 3 onomstotelijk aanwezig. In dit verband wordt verwezen naar het gestelde bij de punten a, sub 2, 3 en 9.
4. Op dit punt is inderdaad sprake van een misverstand. De plankaart is aangepast.
5. Met verwijzing naar punt 3 wordt een herziening van dit standpunt bepleit. Voor wat betreft de noodzakelijke boscompensatie wordt verwezen naar de reactie bij punt a onder 6 en 7 en bij punt b onder 1.

f. <u>Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (brief 29 april 2004)</u>

1. In het plangebied zijn geen archeologische rijksbelangen in het geding.
2. Voor wat betreft de advisering ten aanzien van overige archeologische aspecten zal de provinciaal archeoloog zorgen.
3. Het bevreemdt dat het onderwerp archeologie niet in het plan is opgenomen. De kans op het aantreffen van archeologische waarden wordt hoog ingeschat. In het verleden zijn in het plangebied twee archeologische vondsten gedaan (aardewerk).

Reactie

1. Van deze opmerking wordt kennis genomen.
2. In de reactie van de provinciale Dienst Ruimte en Groen is vooralsnog geen nadere opmerking opgenomen over het aspect archeologie.
3. Het plan betreft ten dele de legalisering van reeds gerealiseerde bebouwing. Voor wat betreft de nieuwe bedrijfswoning zal bij realisering onderzoek plaatsvinden in samenwerking met de plaatselijke Werkgroep Archeologie, na voorafgaand overleg met de provinciaal archeoloog. De plantoelichting is aangevuld met de informatie uit ARCHIS.

g. Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug (brief 3 mei 2004)

1. De bouw van een dienstwoning op het manegeterrein en de aanplant van bos ter compensatie op het noordwestelijke gedeelte van het grondstuk vormen in principe geen belemmeringen ten aanzien van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. De manege ligt buiten de begrenzing van het Nationaal Park.
2. Als aandachtspunt wordt de ligging van de manege direct tegenover het recreatieterrein Kwintelooijen genoemd. In het Beheers- en Inrichtingsplan van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug is dit terrein aangewezen als mogelijke poort van het Nationaal Park. De poorten dienen voor opvang van gemotoriseerd verkeer, overstapmogelijkheden en doorverwijzing. Dit vindt zoveel mogelijk plaats bij binnenkomst van het Nationaal Park. Hierbij wordt ook gedacht aan de locatie Kwintelooijen, waar het met name zal gaan om een overstapfunctie vanuit met name autoverkeer op ondersteunend groen vervoer, een vertrekpunt voor de fiets en een vertrekpunt voor wandelroutes SLW. In opdracht van het Overlegorgaan en de provincie Utrecht (2010 project De Stichtse lustwarande) wordt een onderzoek verricht naar de invulling van de poorten en de mogelijke oprichting van één of meer bezoekerscentra in relatie tot het Nationaal Park. Ook Kwintelooijen is in het onderzoek betrokken als mogelijke poort, waarbij gekeken wordt naar de precieze invulling van deze poort (bijvoorbeeld aanwezigheid van horeca, informatiecentrum e.d.).
   Welke invloed deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen van Kwintelooijen als poort kunnen en zullen hebben op de manege en de mobiliteitsdruk van de Oude Veensegrindweg is niet met zekerheid te zeggen. Indien deze locatie als (hoogwaardige) poort gaat functioneren bestaat de mogelijkheid dat er een aanzuigende werking vanuit zal gaan en er een toename van verkeer zal plaatsvinden op de Oude Veensegrindweg. Hier dient wellicht rekening mee gehouden te worden door de toekomstige bewoners van de dienstwoning op het manegeterrein. Extra informatie over de opvang van bezoekers van het Nationaal park bij de zogenaamde poorten, kan worden gevonden in het Beheers- en Inrichtingsplan in hoofdstuk 6.3 (Uitwerking natuurgerichte recreatie, bladzijde 91).

Reactie

1. Van deze opmerking wordt kennis genomen.
2. Dit aandachtspunt is ter kennis gebracht van de exploitanten van de manege. Daarin wordt geen reden tot aanpassing van het plan gezien. In feite voegt de aanwezigheid van de manege extra kwaliteit toe aan de recreatieve beleving van het Nationaal Park (vergroting recreatieve diversiteit) en biedt het Nationaal Park

met haar ruiterroutes anderzijds aantrekkelijke recreatieve mogelijkheden voor de klanten van de manege (vergroting economisch draagvlak).

h. Waterschap Vallei&Eem (brief 7 april 2004)
i. Kamer van Koophandel Utrecht (brief 11 mei 2004)
j. Rijksdienst voor de monumentenzorg (brief 28 april 2004)
k. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, H.I.D. Rijkswaterstaat (brief 3 mei 2004)
l. Ministerie van Economische Zaken Regio Noord-West (brief 22 april 2004)
m. Ministerie van Defensie Dienst Gebouwen Werken en Terreinen Directie West (brief 20 april 2004)
Deze instanties geven aan dat het voorontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
Reactie
Van deze reacties wordt kennis genomen.

2.10 ADVIES PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

De commissie kan concluderend instemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt verzocht met name rekening te houden met de archeologische belangen in het plangebied, dat deel uitmaakt van een gebied met hoge verwachtingswaarde volgens de IKAW. Verzocht wordt om aan de te verlenen bouwvergunning de voorwaarde te verbinden dat amateur-archeologen de gelegenheid wordt geboden tot het doen van waarnemingen en het verzamelen van eventuele vondsten.

Reactie
De tekst van het advies is in z'n geheel opgenomen in Bijlage 1. Van de gemaakte opmerkingen wordt kennis genomen. Bij afgifte van de bouwvergunning voor de bedrijfswoning onder vrijstelling artikel 19, lid 2 WRO zal de voorwaarde worden gesteld dat amateur-archeologen de gelegenheid wordt geboden tot het doen van waarnemingen en het verzamelen van eventuele vondsten. Wij merken overigens op dat in bijlage 3 van de plantoelichting (de Natuurtoets) is ingegaan op de afwezigheid van enige invloed van de bebouwing op de wezenlijke waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur. Voorts is in paragraaf 2.4 en in bijlage 3 van de plantoelichting een kaartje opgenomen van de boscompensatie.