
RUIMTELIJKE MOTIVATIE – Heuvenseweg 1c te Rheden

Project	: Herbestemming Heuvenseweg 1c te Rheden	
Betreft	: Ruimtelijke motivatie gewijzigd gebruik t.b.v. woonfunctie	
Ons kenmerk	: 18084	
Datum	: 03-12-2018	
Opgesteld door	: ing. E. Kant	e-mail : edwin@hurenkamp.nl

1 – INLEIDING

Stichting Wurfbain's Hof is voornemens een bestemmingsplanwijziging aan te vragen ten behoeve van de Bosschuur aan de Heuvenseweg 1c te Rheden. Het pand is gelegen aan de voet van de Posbank nabij het bezoekerscentrum Veluwezoom en maakt onderdeel uit van het Landgoed Heuven, beheerd door de Stichting Wurfbain's Hof. De afgelopen 40 jaar is het gebouw, dat aangewezen is als gemeentelijk monument, grotendeels in gebruik geweest door een scoutingsgroep. Een deel van het gebouw, alsmede de aangebouwde overkapping, zijn in gebruik voor het landgoedbeheer en door de Heuvenseweg 1, de beheerderswoning van het landgoed.

In het huidige bestemmingsplan is de enkelbestemming Dagrecreatie omschreven. Daarnaast ligt het perceel in een archeologisch onderzoeksgebied en een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het archeologische onderzoeksgebied is gericht op het voorkomen van ingrepen die tot een fysieke aantasting kunnen leiden van de te verwachten archeologische waarden. Daarnaast wordt er gestreefd naar een behoud en zo mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarde van het perceel. Stichting Wurfbain's Hof omarmt deze aandachtsgebieden en wil hier bij de herontwikkeling van de Bosschuur op een respectvolle, aandachtige doch praktische wijze mee omgaan. In aansluiting op deze ambitie is in 2012 in opdracht van Natuurmonumenten een landgoedplan opgesteld, waarin een toekomstgerichte visie met mogelijke maatregelen is opgenomen.

Gezien de beperkte mogelijkheden van de huidige enkelbestemming wordt een woonbestemming zeer geschikt geacht voor deze locatie, mogelijk met uitbreiding van een beroep aan huis. De landelijke locatie met een goede ontsluiting naar het nabijgelegen Rheden en Nationaal Park Veluwezoom is bij uitstek geschikt voor een woonbestemming. Binnen deze woonbestemming kan op een goede wijze rekening worden gehouden met monumentale en karakteristieke kenmerken van het gebouw en de landschappelijke waarden van de omgeving. Omwille deze voorgenomen ontwikkeling en versterking van karakteristieke waarden van de Bosschuur is het uitgangspunt om de aangebouwde stalling/opslagruimte te verwijderen en op het terrein van de beheerderswoning (Heuvenseweg 1) een vervangende stalling/opslagruimte te plaatsen.

In deze ruimtelijke motivatie worden diverse thema's kort behandeld om de beoordeling van de voorgenomen bestemmingswijziging te bevorderen.

2 – GEBRUIK EN OMGEVING

Gedurende het gebruik door de scoutingsgroep is er, zeker de laatste jaren, beperkt onderhoud uitgevoerd aan het gebouw en de gronden. Door de functie te wijzigingen naar woonbestemming en het gebouw hierop aan te passen zullen het gebouw en de omliggende gronden een technische en landschappelijke verbetering doormaken. Ook ten aanzien van toekomstig onderhoud zal een woonbestemming een positieve invloed hebben op het behoud van de monumentale en karakteristieke waarden tegenover de achteruitgang die het gebouw en de gronden hebben doorgemaakt gedurende het gebruik door de scouting. Voor de voormalige gebruiker hadden het gebouw en de gronden voornamelijk een praktische functie, waar bij een woonfunctie het belang van onderhoud meer onderkend zal worden.

Voor een verbetering van de monumentale en karakteristieke waarden van het pand en de landschappelijke waarden van de omgeving is men voornemens om de aangebouwde overkapping te verwijderen. Dit voornemen komt overeen met de visie vanuit het Landgoedplan voor het herstel van de continuïteit van de Heuvenseweg. Om een passende vervanging te vinden voor de voertuigstalling en

opslagruimte van de landgoedbeheerder en het landgoedbeheer zal op het terrein van de Heuvenseweg 1 een vervangende locatie voor de stalling en opslag komen.

Het omliggende terrein van de Bosschuur zal door de herbestemming tot woonfunctie worden getransformeerd en ingepast worden in de omgeving. Hiermee kunnen de ecologische en landschappelijke kwaliteiten worden versterkt.

3- ECONOMISCH HAALBAARHEID

De voormalige gebruiker heeft de afgelopen 40 jaar voor vrijwel niets van het pand gebruik kunnen maken. Mede door het beperkte onderhoud dat door de voormalige gebruiker is gepleegd en het gebrek aan huurinkomsten heeft er weinig onderhoud aan het gebouw plaatsgevonden en heeft verloedering van het pand met omliggende gronden zijn intrede kunnen doen. Door de wijziging tot woonbestemming zullen er inkomsten kunnen worden gegenereerd voor de Stichting. Dit draagt bij aan de financiële gezondheid van de stichting en bevordert de mogelijkheden tot onderhoud, behoud en verbetering van de monumentale en landschappelijke waarden van de Bosschuur en het terrein. Er wordt met het voorgenomen gebruik derhalve een duurzame functie nagestreefd.

4- GELUID

De wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor toelaatbare geluidbelasting voor geluidsgevoelige objecten, waaronder woningen. Aangezien het gebouw in het buitengebied ligt binnen 250 meter van een weg met één of twee rijstroken (Heuvenseweg / Schietbergseweg), ligt het gebouw binnen een geluidszone. Echter worden deze wegen, met een snelheidsbeperking van 60 km/h, enkel voor bestemmingsverkeer gebruikt en zal de verkeersintensiteit dermate laag zijn dat dit waarschijnlijk weinig gevolgen heeft op de geluidbelasting. Slechts enkele keren per jaar zal het nabijgelegen bezoekerscentrum Veluwezoom grootschalige evenementen houden met een verhoogd autogebruik. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen wat de daadwerkelijke geluidbelasting is en of er aanvullende geluidswerende maatregelen benodigd zijn.

5 - LUCHT

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleinere en grotere projecten. De grotere projecten worden 'in betekenende mate' genoemd. Het uitgangspunt is dat kleinere projecten niet in betekenende mate bijdragen aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit maakt dat kleinere projecten niet meer hoeven te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Een woonfunctie in de beperkte omvang zoals bij de Bosschuur hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteit.

6 - EXTERNE VEILIGHEID

In het kader van de externe veiligheid is geen beoordeling noodzakelijk voor het afwijken. Er zijn geen risicovolle inrichtingen of snelwegen in de omgeving aanwezig.

7 - WATER

Het gewenste gebruik heeft geen consequenties voor de waterhuishouding. De voorgenomen wijzigingen aan het gebouw en het terrein zullen geen negatieve invloed hebben op de verwerking van hemelwater.

8 - GROEN/ECOLOGIE:

Ter voorbereiding op de mogelijke bestemmingsplanwijziging en de daarbij behorende (bouw)activiteiten kan het noodzakelijk zijn een quickscan ecologie uit te voeren om de mogelijke aanwezigheid van beschermd flora en fauna in kaart te brengen. Hier is in dit stadium nog geen inzicht in. In de verdere planontwikkeling kan op een verantwoorde wijze rekening worden gehouden met mogelijk aanwezig beschermd flora en/of fauna.

9 – PARKEREN en VERKEER

Met betrekking tot parkeren en verkeer zal de gewijzigde bestemming minimale invloed hebben. De woonbestemming zal slechts enkele voertuigen aan verkeersbewegingen ten gevolge hebben en de gronden bij de Bosschuur beschikken over voldoende ruimte voor het stallen van enkele voertuigen.

Velp, 03 december 2018



E. Kant
Hurenkamp Architecten & Adviseurs.

BIJLAGE: Tekeningen 18084_HA_herbestemming-bosschuur-rheden_dd-2018-12-03 .pdf