

Bestemmingsplan Bruine Eng

Partiële herziening Achterbergsestraatweg 59A

Gemeente Rhenen

29 februari 2000
110631/CE0/039/000002

Inhoud

Voorschriften	3
Toelichting	5
1. Bestaande situatie	5
2. Voorgenomen ontwikkeling en inpassing in de omgeving	6
3. Juridische regeling	7
4. Uitvoerbaarheid van het plan	8
5. Inspraak en overleg	8

Toelichting

1. Bestaande situatie

De onderhavige partiële herziening omvat een terrein van circa 3700 m² in de kern Rhenen. Het betreft een binnenterrein binnen het woongebied Bruine Eng. Op dit binnenterrein staat thans een eenvoudig zaalkerkje, in gebruik bij de Gereformeerde Gemeente. Een deel van het terrein is thans nog in gebruik bij een tuinderij, die echter voornemens is naar elders te vertrekken. Beide terreinen hebben een vrij smalle uitrit naar de Achterbergsestraatweg.

Het terrein ligt op in een gebied met hoogteverschillen, door de ligging op een uitdoper van de Utrechtse heuvelrug. Het terrein loopt op van zuid naar noord: de Julianastraat, ten zuiden van het gebied, ligt gemiddeld op een hoogte van circa 37 m boven NAP, de Prunuslaan, ten noorden, ligt op circa 49 m boven NAP. Het terrein van het bestaande kerkje ligt ongeveer op halve hoogte ten opzichte van deze twee straten, op circa 44 m boven NAP.

Rondom het terrein bevinden zich woningen. Deze zijn overwegend gebouwd in de jaren '50, ze zijn thans gemiddeld 40 jaar oud, de bebouwing langs de Achterbergsestraatweg is gedeeltelijk nog ouder. De bebouwing maakte deel uit van het naoorlogse uitbreidingsplan van Rhenen op de Bruine Eng, dat in 1956 werd vastgesteld. Overeenkomstig de opzet van meer plannen uit die tijd wordt de verkaveling gekenmerkt door vrij diepe tuinen, wat op deze locatie mede diende om de hoogteverschillen in het terrein te kunnen opvangen. Dit heeft als gevolg dat de grens van het plangebied gelegen is op 35 à 40 m afstand van de woningen aan Prunuslaan, Eikenlaan en Julianastraat.

Ten opzichte van de woningen aan de Achterbergsestraatweg is de situatie vrij onregelmatig, het meeste effect hebben hier de beide bestaande uitritten die de huidige kavels verbinden met de Achterbergsestraatweg.

De afstand tot de omringende wegen is nog groter; door deze afstand én de afscherpende werking van de bestaande bebouwing is sprake van een zeer rustig binaangebied, zonder geluidhinder. Gezien het gebruik van het terrein in het verleden, namelijk alleen agrarisch gebruik, alsmede het gebruik als kerkterrein, bestaat er geen vermoeden van de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging. In geval van nieuwbouw op het terrein zal voorafgaand, volgens de geldende regels, bodemonderzoek dienen plaats te vinden.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Bruine Eng, vastgesteld in 1988. Het terrein van de kerk is hierin bestemd voor 'Openbare en bijzondere doeleinden', en de tuinderij als 'Tuinen'. De uitritten en het voorterrein van de kerk zijn bestemd als Verkeersdoeleinden.

2. Voorgenomen ontwikkeling en inpassing in de omgeving

De kerkenraad van de Gereformeerde Gemeente aan de Achterbergsestraatweg 59A te Rhenen, heeft een verzoek ingediend tot nieuwbouw van haar kerkgebouw op bestaande locatie. De reden hiertoe is dat in de uit 1957 daterende houten noodkerk te weinig zitplaatsen zijn, maar dat vooral ook onvoldoende zaalruimte aanwezig is.

Men wenst dit te realiseren op de achterzijde van het terrein, met inbegrip van een gedeelte van het aan de zuidzijde aangrenzende terrein van tuinderij Veldhuizen. De globale ruimtebehoefte bestaat circa 750 m² bebouwd oppervlak bij een goothoogte van circa 6 m, terwijl de (nok)-hoogte van de kerkzaal 12 m zal bedragen. Een torenspits kan tot maximaal 20 m hoogte reiken. Het is mogelijk om onder de eigenlijke kerkruimte aanvullende zaalruimte te creëren, die toegankelijk wordt en daglicht ontvangt door het uitgraven van een deel van het hellende terrein aan de zuidzijde van het gebouw. Aan de andere zijden van de kerk blijft het bestaande terreinpeil gehandhaafd.

Het voorgedeelte van het terrein kan parkeerterrein blijven, de omvang wordt zelfs duidelijk vergroot.

Ten aanzien van dit voornemen is het navolgende te overwegen.

Het staat vast dat het betrokken terrein een weinig representatieve locatie voor een kerkgebouw vormt. Het terrein is aan alle zijden omringd door achtertuinen van woningen, het gebouw is niet zichtbaar vanaf de omringende wegen, en is slechts bereikbaar over een circa 3 m breed pad. De enige kwaliteiten die het terrein heeft zijn de vrij grote omvang (nu circa 2100 m², na vergroting circa 3600 m², zulks zonder de toegangspaden), en ook het feit dat men vanaf het terrein over Rhenen heen uitzicht op de Betuwe heeft. Een zo groot terrein voor dit doel is elders in Rhenen niet te vinden.

Juist de vergroting met het aangrenzende terrein, dat veel groter is dan de oppervlakte van de nieuwe kerk, maakt een goede indeling met voldoende parkeergelegenheid mogelijk. Er is ruimte voor 50 tot 80 parkeerplaatsen, in elk geval veel meer dan nu. Naar gangbare normen is een dergelijke parkeer capaciteit meer dan voldoende. Het is ook niet te verwachten dat na de nieuwbouw het aantal kerkgangers sterk toeneemt: de kerkgemeente blijft hetzelfde. In het bijzonder is het een gunstig effect van de vergroting van het terrein dat er twee toeritten komen, waarop éénrichtingverkeer mogelijk is.

Een vernieuwd en vergroot kerkgebouw is niet zeer storend ten opzichte van de omgeving. De afstand tot de omringende woningen is in alle richtingen tenminste 40 m; op die afstand is een wat hoger gebouw geen probleem. Bovendien staan de ten noorden van de kerk gesitueerde woningen door de helling van het terrein enkele meters hoger, waardoor het schaduweffect nog minder wordt. De voornaamste hinderbron kan het verkeer zijn, zowel omdat de toeritten dicht langs woningen lopen, als in verband met het uitrijden op en de belasting van de Achterbergsestraatweg. Hier zijn overigens nooit klachten over geweest. Het gaat uiteindelijk slechts om een incidentele verkeersbelasting.

Dit verkeer zal na nieuwbouw niet wezenlijk groter worden (en zelfs verdeeld worden over twee wegen), wel is te rekenen met meer bezoek buiten de zondagen, als gevolg van de vergrote zaalruimte.

Nieuwbouw van de kerk zal weinig veranderen aan de nogal verborgen ligging. Ook een hoger gebouw wordt nauwelijks meer zichtbaar; een toren zal naar schatting 25 à 30 m hoog moeten zijn om enigszins zichtbaar te zijn boven de omringende woonbebouwing. Een dergelijke hoogte wordt niet nagestreefd; zoiets zou ook effecten hebben op het silhouet van Rheden. Als het torenspitsje 20 m hoog wordt, reikt de spits tot circa 64 m boven NAP. Dat is iets hoger dan de flats aan Lijsterberg, en die aan de Kleine Kampen, maar nog aanzienlijk lager dan de circa 80 m boven NAP van Huis ter Dale en de voormalige watertoren. De voorgestelde hoogte van de toren geeft derhalve geen problemen. De conclusie is dat het vergrote kerkgebouw goed op het terrein onder te brengen is, op voorwaarde dat het huidige terrein inderdaad vergroot wordt.

Bodemkwaliteit

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn waaruit is op te maken dat de bodem ter plaatse sterk is verontreinigd. Op grond van milieuhygiënische criteria is de locatie dan ook geschikt voor multifunctioneel gebruik.

Sociale veiligheid

Evenals in de bestaande situatie zal in de nieuwe situatie de kerk omringd zijn door woonbebouwing. Door het aanbrengen van verlichting zal de sociale veiligheid bevorderd moeten worden.

Verder zal bekeken worden in hoeverre het terrein afgesloten kan worden door middel van een slagboom of een erfafscheiding.

3. Juridische regeling

In verband met de beperkte omvang, en het feit dat de omringende situatie gelijk blijft, is als planvorm gekozen voor een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Bruine Eng'. Voor wat betreft de plankaart maakt de aansluiting aan de geldende plankaart de inpassing in de omgeving duidelijk, en voor de Partiele Herziening zelf blijven in beginsel de voorschriften van het bestemmingsplan Bruine Eng van toepassing.

Voor het kerkgebouw zelf was de geldende bestemming 'Openbare en bijzondere doeleinden' niet zonder meer toepasbaar en is in deze Partiele herziening de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' opgenomen. Deze wijkt van de vroegere bestemming af op de volgende punten:

- om enige vrijheid voor het situeren van de kerk te laten is een bouwvlak opgenomen dat groter is dan de gewenste omvang, met een beperking door een maximaal bebouwingspercentage;
- een vrijstellingbevoegdheid is opgenomen om, over een klein deel van het gebouw, een wat hoger torenelement op te richten;

- een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen om een onderverdieping mogelijk te maken met ramen aan de zuidzijde, door benutting van het bestaande hoogteverschil in het terrein. Dit heeft formeel wel als gevolg dat aan één zijde van het gebouw de goothoogte groter wordt;
- de op dit terrein minder passende, binnen de vroegere bestemming mogelijke, functie 'openbaar bestuur' is vervallen.

Voor het overige zijn de bestemmingsbepalingen van de Partijle Herziening vergelijkbaar met die van het oorspronkelijke bestemmingsplan.

Op te merken valt dat op de originele plankaart een aanduiding 'geluidszone' met een maat van 100 m langs de Achterbergsestraatweg voorkomt. Deze aanduiding is niet van belang omdat een kerk geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder is. Met het oog op de invoering van 30 km/h-zones in de omgeving is de aanduiding ook niet meer relevant.

4. Uitvoerbaarheid van het plan

De nieuwbouw wordt gerealiseerd door particulier initiatief.

Ook de kosten voor planherziening komen voor rekening van de initiatiefnemers. Voor de gemeente Rheden vloeien uit het plan geen financiële consequenties voort.

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 6 mei 1999 tot en met 2 juni 1999. Van deze inspraakmogelijkheid is door niemand gebruik gemaakt.

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 16 december 1999.

In haar brief van 17 december 1999 deelt zij mee dat het plan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoet. Wel is aangegeven dat in de plantoelichting alsnog aandacht besteed moest worden aan het aspect bodemkwaliteit, alsmede aan het aspect sociale veiligheid.

Hieraan is voldaan.