

1 Toelichting

1.1 Motivering van de planherziening

De onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan Bruine Eng betreft een circa 0,55 ha groot terrein, voor een groot deel omsloten door kavels, gelegen aan Nieuwe Veenendaalseweg, Acacialaan en Berkenlaan. Het is in feite een binnenterrein, met een verbinding naar de Veenendaalseweg ter plaatse van de woning nr. 130.

Deze woning is een wat oudere woning van het boerderij-type (zonder bijzondere architectonische of historische waarde), die vooral qua situering sterk afwijkt van de omgeving; de woning steekt namelijk ongeveer 12 m naar voren ten opzichte van de naastgelegen woningen langs de Nieuwe Veenendaalseweg. Achter de woning staan enkele garageboxen, overigens is het achterliggende terrein in gebruik als weiland.

In het geldende bestemmingsplan Bruine Eng is het weiland bestemd als "Tuinen", is de woning bestemd voor Woondoeleinden en de garages voor Autoboxen. De toegangsweg naar de garages is bestemd voor verkeersdoeleinden, waarmee al een suggestie voor de ontsluiting van het gebied werd gegeven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Bruine Eng is de mogelijkheid van een herinrichting van het terrein wel overwogen, gezien de omvang van het terrein en het weinig intensieve gebruik ervan. Dit idee is toen niet nader uitgewerkt, vooral omdat verwerving en ontruiming van het terrein niet mogelijk leken en ook omdat toen (omstreeks 1985) nog voldoende woningbouwmogelijkheden elders in Rhenen aanwezig waren.

Thans bestaat wel een tekort aan woningbouwmogelijkheden binnen de stad Rhenen, vooral sinds door een Kroonuitspraak in 1992 verdere uitbreiding van de wijk Koerheuvel onmogelijk is geworden. Ook de eigendomssituatie is geen probleem meer, omdat de huidige eigenaar zelf verzocht heeft om medewerking om bebouwing van het terrein mogelijk te maken.

De oorspronkelijke opzet was om hier een zuiver woongebied aan te leggen. Onlangs kwam echter de vraag om hier het Woningbedrijf Rhenen te huisvesten. Het gemeentelijk woningbedrijf wordt 1 januari 1994 verzelfstandigd en behoeft ook een zelfstandige huisvesting voor het kantoor. De betreffende locatie ligt zeer centraal in het woongebied van Rhenen, zeker ten opzichte van de woningen in eigendom en beheer van het Woningbedrijf. Met het oog hierop is in het plan een plaats voor dit kantoor gereserveerd.

1.2 Opzet en indeling van het plan

De voornaamste beperking bij de inrichting van het terrein wordt gevormd door de ingesloten ligging: aan bijna alle zijden liggen achtertuinten bij woningen aan de Nieuwe Veenendaalseweg, de Acacialaan en de

Berkenlaan. Hoofduitgangspunt bij de opzet is dan ook dat de woning en de bijbehorende bebouwing nabij de Nieuwe Veenendaalseweg geamoveerd worden en dat een ruime en aantrekkelijke doorgang naar deze weg tot stand gebracht wordt. De ontsluitingsweg komt uit op een centraal in het gebied gelegen pleintje. Hieromheen liggen de bouwblokken. De woningen in het gebied liggen daardoor met de voorzijden naar elkaar en naar de toegangsweg toe, aan de achterzijde grenzen de nieuwe achtertuinen aan de reeds bestaande. In totaal worden 13 nieuwe woningen voorzien.

Het kantoor van het woningbedrijf dient ruimtelijk een met een blok woningen vergelijkbaar element te zijn, met name voor wat betreft massa en hoogte. Voor dit kantoor is wat meer dan voor de woningen te rekenen met bezoekers. Mede met het oog op de herkenbaarheid en zichtbaarheid is voor het kantoor gekozen voor een plaats, tamelijk in het verlengde van de toegangstraat van het gebied. Het genoemde bezoek aan het kantoor vormt een element dat enig leven brengt in een overigens zeer rustig woongebied. De omvang van dit verkeer is zo bescheiden dat dit geen hinder voor de woningen veroorzaakt.

Het verkeer binnen het gebied zal zeer beperkt van omvang zijn; de beperking van één toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer is dan ook niet problematisch te achten. Voor voetgangers en fietsers zijn relaties met de Berkenlaan mogelijk: achter de woningen aan de Berkenlaan ligt een ruim achterpad, met goede doorgangen naar de straat. Er loopt een woonstraat tot aan de zuidelijke grens van het plan, het is in principe mogelijk deze door te trekken over de ten dele onbebouwde terreinen ten zuiden, eventueel tot aan de Populierenlaan. Het is thans nog onbekend of zo'n uitbreiding, die uit stedenbouwkundig oogpunt niet onlogisch lijkt, uitvoerbaar is in economisch en maatschappelijk opzicht.

Bij de 13 te bouwen woningen is steeds parkeren op eigen erf mogelijk. Voorts zullen op de openbare weg 11 parkeerplaatsen worden aangelegd, terwijl op het erf bij het te bouwen kantoor van de Rhenense Woningstichting een 10-tal parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd. Vanwege de enigszins geïsoleerde ligging van het plangebied is een iets ruimere parkeernorm aangehouden dan normaliter het geval is.

1.3 Milieu-aspecten

Het plan ligt binnen een woongebied. Het enige afwijkende gebruik nabij de grenzen van het plan vormt een meubelmakerij ten noorden van het plangebied aan de Acacialaan. In gevolge de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" valt een meubelmakerij (S.B.I.-code 25.71) inclusief lakspuiterij in milieucategorie 3. De grootste aan te houden afstand (aspecten geur, stof en geluid) bedraagt 100 m. Echter is aangegeven dat binnen deze categorie een zeer grote diversiteit bestaat, hetgeen impliceert dat voor dit type bedrijven de aan te houden afstand weliswaar vaak groter is dan 200 m., maar ook vaak kleiner dan 50 m.

In de specifieke situatie is sprake van een klein bedrijf **zonder** verf- en lakspuiterij. De personeelsbezetting bestaat, inclusief directie, uit slechts vijf personen. De bedrijfstijden liggen maximaal tussen 07.00 en 19.00 uur, werkelijk tussen 08.00 en 17.00 uur. Aan- en afvoer van produkten geschiedt uitsluitend vanaf de buiten het plangebied liggende Acacialaan. Het aantal verkeersbewegingen is zeer beperkt. Verkoopruimte ontbreekt. Behalve de toegang naast de bedrijfswoning is geen bedrijfserf aanwezig. De bedrijfsbebouwing bestaat uit opslag- en montageruimte van 235 m² en een machinale afdeling van 105 m². Het opgesteld vermogen bedraagt 60,5 pk. Het bedrijf beschikt over een gemoderniseerd stofafzuigstelsel. Uit een recent gehouden indicatieve geluidsmeting bleek bij een maximale geluidsproductie en onder gunstige weersomstandigheden (droog, weinig wind) een geluidsniveau van 45 dB (A) ter plaatse van de meest nabij gesitueerde bouwstrook voor woningen (afstand tot de opslagruimte 12 m en tot de werkplaats 23 m). Gesteld kan worden dat in doorsnee voldaan wordt aan de streefwaarde van 45 dB (A) genoemd in de VROM-circulaire industrielawaai 1979.

Hoewel derhalve in beginsel sprake is van een categorie 3 - bedrijf, kan het aanwezige bedrijf naar zijn aard en invloed op de omgeving geacht worden te behoren onder de categorieën 1 en 2 vallende bedrijven. De afstand tussen het bedrijf en de woningen in het plan is derhalve aanvaardbaar te achten.

Geluidhinder verkeerslawaaï

De ontsluitingsstraat binnen het plangebied, alsook de rond het gebied liggende Acacialaan, Van Suylenplein, Berkenlaan en Populierenlaan, zijn wegen met een zeer geringe verkeersbelasting (alleen verkeer voor de eraan gelegen woningen) zodat ook de geluidhinder door het verkeer zeer gering is, en op 10 m uit de weg minder dan 50 dB (A) bedraagt. Bovendien is in de meeste gevallen afschermdende bebouwing aanwezig. De Nieuwe Veenendaalseweg is, met een etmaalintensiteit van 4970 motorvoertuigen, wel een weg die in het kader van de Wet Geluidhinder gezoned is. Als bijlage is een berekening over de geluidproductie ter plaatse van de woningen in het plan opgenomen. De conclusie is dat door de combinatie van afstand tot de weg en de gedeeltelijke afscherming door voorliggende bebouwing de geluidbelasting lager is dan 50 dB (A).

Een indicatief bodemonderzoek gaf aan dat in een klein deel van het terrein enige bodemverontreiniging aanwezig is. Nader onderzoek naar de omvang vindt plaats. Indien mocht blijken dat de vervuiling zo omvangrijk is dat bodemsanering noodzakelijk is, dan zal dit in het betreffende gedeelte uitgevoerd worden.

1.4 Beschrijving van de partiële herziening

Als vorm van bestemmingsregeling van dit plan is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan Bruine Eng. Op deze wijze is

de samenhang met de omgeving duidelijk, zowel in het kaartbeeld, als in de bestemmingsbepalingen. De opzet van kaart en voorschriften is gedetailleerd, wat met name van belang is in verband met de inpassing en de omvang van het kantoor en in verband met de aan te houden afstand tussen woningen en het meubelmakersbedrijf aan de Acacialaan.

Als voorschriften zijn de geldende bepalingen van het bestemmingsplan Bruine Eng van toepassing.

De bestemmingsplanherziening vindt plaats op verzoek van de ontwikkelaar van het plan. Deze draagt ook de kosten. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

1.5 Inspraak

Een verslag van de inspraak die over dit plan plaatsgevonden heeft, is als bijlage toegevoegd. In de inspraakperiode is ook een schriftelijke reactie binnengekomen namens de bewoners van het pand Nieuwe Veenendaalseweg 132, de woning direct ten noorden van de toegangsweg tot het plan. Zij vrezen geluidhinder aan de zijkant van de woning, verlies aan uitzicht aan de achterzijde en verlies van privacy. Op te merken valt dat naast de woning zich tot dusverre schuren en garages, alsmede een toegangsweg bevonden, in het plan wordt een nauwelijks dikkere woonstraat met een groenstrook bij de erfrens voorzien. Ook gezien de aanwezige bebouwing op het eigen erf zal de inbreuk op de privacy gering zijn. Naar achteren toe vervalt weliswaar het weiland, maar de hier geprojecteerde woningen liggen op een zodanige afstand (meer dan 30 m), dat geen ontoelaatbare situatie ontstaat.

Naar aanleiding van een gedaan verzoek is een kleine strook in het zuidoosten van het plangebied overgedragen aan aanwonenden en bestemd voor Woondoeleinden.

1.6 Gevoerd overleg

Het concept van de Partiële Herziening is besproken door de Provinciale Planologische Commissie van Utrecht op 14 juli 1993. Deze deelde mee met het plan te kunnen instemmen, zie ook de als bijlage opgenomen brief. Overeenkomstig het in de vergadering besprokene, is de onderhavige Toelichting aangevuld met een beschouwing over de parkeercapaciteit (in par. 1.2), waarbij tevens op de plankaart de voorziene parkeerplaatsen langs de toegangsstraat zijn aangegeven, alsmede over de geluidhinder wegverkeerslawaaï en de nabijgelegen meubelmakerij (in par. 1.3).