

Toelichting

1. Bestaande situatie

In de stad Rhenen staat op de hoek van Herenstraat en Achterbergsestraatweg een vrijstaande woning in een tuin. Het betreft huisnummer 53. Deze woning maakt deel uit van de bouwstrook aan de noordzijde van de Herenstraat, die ter plaatse vooral bestaat uit vrijstaande woningen in vrij grote tuinen. Langs de Achterbergsestraatweg ligt een vrij diepe tuin, 55 m diep in totaal en circa 30 m achter de woning. Achterin staat een dubbele garage. Aansluitend aan de Achterbergsestraatweg staat een bebouwingsstrook met eengezinswoningen van het type twee-onder-een-kap. In noordwaartse richting is een duidelijke stijging in het terrein aanwezig. Met name tussen de eerste woning aan de Achterbergsestraatweg en de enigszins ingegraven garage is een hoogteverschil aanwezig.

De ligging is centraal in Rhenen, met vrij drukke wegen in de omgeving. De etmaalintensiteit in 1990 bedroeg op de Herenstraat 13.300 motorvoertuigen per etmaal, op de Achterbergsestraatweg 2.400 motorvoertuigen per etmaal. In voorbereiding zijn maatregelen om met name voor het doorgaande verkeer op de Achterbergsestraatweg alternatieve routes te bevorderen, die voorkomen dat het verkeer daar in de toekomst noemenswaardig zal toenemen. Onafhankelijk hiervan is in studie een project om de Achterbergsestraatweg direct ten noorden van het plangebied af te buigen via de Oude Dijksestraat naar de Nieuwe Veenendaalseweg, met als doel een ontlasting van het nu bestaande dubbele kruispunt van Herenstraat met Nieuwe Veenendaalseweg en met Achterbergsestraatweg. Hierdoor kan de geluidbelasting op het betrokken terrein verminderen. De definitieve uitvoering hiervan staat echter nog niet vast.

Deze situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan Bruine Eng, vastgesteld in 1988. Daarin is feitelijk de toenmaals bestaande toestand geconserveerd.

2. Voorgenomen ontwikkeling en inpassing in het ruimtelijk beleid

een aanvraag is ingediend door de bewoner van Herenstraat 53 om achter in de tuin een kleine seniorenwoning te bouwen als vervanging van de voor hem te grote bestaande woning. Ten dele zal deze nieuwe woningen ter plaatse van de bestaande garage gesitueerd worden die daartoe afgebroken zal worden.

De bouw van de nieuwe woning zal bijdragen aan de versterking van het bebouwingsfront langs de Achterbergsestraatweg. Dit sluit aan bij het karakter van de bebouwing in de wat oudere wijken van Rhenen, zoals het onderhavige gebied Bruine Eng, dat getypeerd wordt door tamelijk gesloten bebouwingsstroken die in een regelmatig patroon de straten volgen. Binnen dit patroon is de vrij diepe tuin van Herenstraat 53, die bovendien in een goed zichtbare bocht ligt, weinig passend. De nieuwe woning vult dit gat op.

De nieuwe woningen dient vanzelfsprekend wel te voldoen aan de eisen die gelden ten aanzien van een goede situering, mede in relatie tot de omringende bebouwing. Ten aanzien van de daarbij te stellen eisen kan aangesloten worden bij de algemene normen die in de bestemmingsplannen in Rhenen gelden.

In het bijzonder betreft het hier normen die in de recent goedgekeurde bestemmingsplannen Molenberg-I en Domineesberg-I zijn opgenomen.

Aan de situering van de woning worden derhalve de volgende eisen gesteld:

- a. voortzetting rooilijn langs Achterbergsestraatweg, dat wil zeggen: minimaal 5.00 m vanaf de openbare ruimte;
- b. bebouwingspercentage van het bouwperceel (woning met bijgebouwen) maximaal 50%;
- c. afstand tot voor- of achtergevels van omliggende woningen: minimaal 16,00 m;
- d. afstand van de woning tot de perceelgrens: minimaal 2,00 m (volgens Plan Bruine Eng), maar bij voorkeur (algemene norm) 2,50 m;
- e. inhoud en massa van de woningen aansluitend bij de naastliggende woningen (categorie Whv) aan de Achterbergsestraatweg: inhoud minimaal 300 m³, kapafdekkingen en in het algemeen een niet te lage woning, gezien de aansluiting bij de naastliggende woningen.

Aan deze eisen voldoet de voorgestelde situering van de nieuwe woning. Op te merken is dat de woning aan de achterzijde op korte afstand van de huidige perceelgrens van Herenstraat 55 komt. Dit is op te lossen door een aangepaste indeling van de woning (al dan niet in combinatie met eventuele verwerking van grond bij Herenstraat 55).

3. Geluidhinder

De drukke wegen in de omgeving geven aanleiding tot geluidhinder. Daartoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage is toegevoegd.

De conclusie hieruit is dat de gevelbelasting ten gevolge van de Achterbergsestraatweg 59 dB(A) bedraagt en ten gevolge van de Herenstraat 52 dB(A). Hierin is opgenomen een aftrek van 5 dB(A) ex artikel 103 Wet Geluidhinder en een opslag van 2 dB(A) in verband met de helling in de Achterbergsestraatweg. De voorkeursgrenswaarde Wet Geluidhinder wordt overschreden. Een verzoek om ontheffing is ingediend bij Gedeputeerde Staten. De ontheffing is inmiddels verleend.

4. Beschrijving van het plan

Als planvorm is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan Bruine Eng. Dit houdt in dat de voorschriften van dit plan van toepassing blijven, bij een enigszins gewijzigd kaartbeeld. De hiervoor gestelde eisen aan de inpassing van de woning (zie onder 2 in deze Toelichting) zijn niet alle in de bestaande voorschriften opgenomen, met name de minimale afstand van 16,00 m tussen de woningen. Dit is derhalve op de kaart meegenomen; als gevolg hiervan is de brede bouwstrook ter plaatse van Herenstraat 53 en 55 minder diep geworden. Dit betreft echter gedeelten, die thans niet bebouwd zijn. Ter plaatse is de zone voor bijgebouwen toegekend, waardoor wel bijgebouwen en uitbouwen gebouwd kunnen worden binnen de daartoe voorgeschreven oppervlakenormen.

De bestemmingsplanherziening vindt plaats op verzoek van de eigenaar van het betrokken perceel. Alle kosten in dit verband komen voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeente heeft deze herziening geen financiële gevolgen.

5. Inspraak en overleg

Het voorontwerp van deze partiële herziening heeft van 30 juni 1994 tot en met 13 juli 1994 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit voorontwerp zijn geen bedenkingen ingediend, noch is ter zake enige andere reactie ontvangen. Het voorontwerp is tevens om advies gezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) van Utrecht. De PPC heeft het voorontwerp in haar vergadering van 24 augustus 1994 aan de orde gesteld en haar instemming met het voorontwerp uitgesproken.