

Bestemmingsplan Schoutenboomgaardweg

Gemeente Rhenen

Toelichting

december 1998
674/CE97/2182/13291

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Bestaande toestand	4
2.1	Ruimtelijke situatie	4
2.2	Waardering van de situatie	5
2.3	Beleid in het verleden	7
2.4	Milieu-aspecten	7
3	Beschrijving van het plan	9
3.1	Ruimtelijke opzet	9
3.2	Voorschriften	10
4	uitvoerbaarheid van het plan	11
4.1	Economische uitvoerbaarheid	11
4.2	Inspraak	11
5	Gevoerd overleg	12
5.1	Schriftelijke vooroverleg	12
5.2	Advies PPC	14

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Schoutenboomgaardweg omvat een circa 0,4 ha groot terrein, gelegen in de nabijheid van de Cuneralaan, ten oosten van de binnenstad, en aan de voet van de heuvelrug. Het plan houdt in een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Cuneralaan-1, uit 1982. De bestemmingen buiten dit gedeelte wijzigen niet, daarom is dit plan beperkt tot de te wijzigen bestemmingen.

In de nota "De stadsrand van Rhenen" is dit terrein langs de Schoutenboomgaard als één van de mogelijke kleine bouwlocaties langs de rand van Rhenen aangemerkt. Het is een randlocatie door de ligging nabij de uiterwaarden van de Rijn, het is echter evenzeer een centrale locatie in verband met de nabijheid van de binnenstad.

In het kader van het ambtelijk vooroverleg over bovengenoemde nota, zijn over de uitvoerbaarheid van deze locatie kritische kanttekeningen gemaakt met het oog op de historische situatie en in het bijzonder in verband met het hier gelegen Cunerabergje. De conclusie was dat eventuele bouwplannen aan strenge randvoorwaarden getoetst dienen te worden.

Gekozen is om op deze plaats 4 woningen te bouwen, op een zodanige wijze dat voldaan wordt aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de situatie. Over deze randvoorwaarden gaat hoofdstuk 2 van deze notitie. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 het bestemmingsplan en de voorschriften toegelicht.

2 Bestaande toestand

2.1 Ruimtelijke situatie

Het betrokken terrein ligt ten zuidoosten van de binnenstad van Rhenen. Het ligt aan de voet van de heuvelrug, waarop Rhenen is gebouwd. De Schoutenboomgaardweg is een ter plaatse voor autoverkeer afgesloten weg op de overgang van de uiterwaarden langs de Rijn in het zuiden, en de hogere gronden in het noorden. Circa 40 m ten noorden van de Schoutenboomgaardweg begint een steil talud. Meer westelijk loopt de weg Buitenomme tegen een daar iets minder steile talud omhoog. Ten oosten liggen bebouwde terreinen, met name een complex met woningen voor ouderen, gebouwd in 1983. Het gebied is onbebouwd, met uitzondering van een woning op de hoek van Buitenomme en Schoutenboomgaardweg. De meeste overige gronden zijn in gebruik als volkstuin. De situatie in een groter verband is weergegeven op het kaartje "Terreingegevens".

In dit grotere verband is voor Rhenen als geheel de ligging tegen de heuvelrug een zeer markant kenmerk. Vanuit de uiterwaarden rijst de heuvelrug op, met over een vrij korte afstand een hoogteverschil van circa 30 m.

De stad Rhenen ligt terrasgewijs tegen deze helling, wat zeer goed zichtbaar is vanaf de rivierzijde. De helling is over het algemeen vrij regelmatig, met hoogtelijnen die in oost-west-richting lopen. Slechts op enkele plaatsen komen wat steilere gedeeltes voor, met name in het laagste deel van de helling, zowel ten oosten als ten westen van de binnenstad. In de historische binnenstad is de overgang naar de uiterwaarden gelijkmatiger, door de bebouwing op deze uitloper komt de binnenstad aan de rivierzijde naar voren.

De bijzondere situatie van de historische binnenstad wordt nog benadrukt omdat het beloop van de min of meer eivormige omwalling van de oude stad nog herkenbaar is in een grotendeels onbebouwde strook langs de plaats van de oude muren.

Aan de rivierzijde markeert de dijk Buitenomme dit "Schootsveld" rondom de stad, aan de heuvelzijde markeren de boomkruinen van het Koningin Elisabethplantsoen (en de molen) deze grens. Aan de oostzijde van de binnenstad buigt de open strook om, aanvankelijk nog iets verlaagd, maar uiteindelijk vrij steil oplopend naar een uitzichtspunt aan de Herenstraat vóór het gemeentekantoor. Hier stond vroeger de oostelijke stadspoort van Rhenen. Voor het beloop van de hoogtelijnen, zie het bijgevoegde kaartje "Terreingegevens".

Het beloop van de Cuneralaan houdt verband met deze historische situatie. De Cuneralaan is een oude weg in de richting Wageningen, langs de voet van de Grebbeweg. De oostelijke stadspoort van Rhenen lag echter hoger, in de Herenstraat. Dit verklaart de helling in de Cuneralaan. Een karakteristiek punt langs deze helling is het Cunerabergje, dit markeert het punt waar de Cuneralaan met een soort "holle weg"-situatie in de steilrand insnijdt. Op dit punt heeft in de middeleeuwen mogelijk een kapel of wegkruis gestaan. De herinnering hieraan leeft voort in de zogenaamde Cuneralegende, een verhaal over de Heilige Cunera die, te zamen met een groot

aantal maagden, hier ter plaatse vermoord zou zijn. Wat daarvan waar is, of zelfs wat hier gestaan heeft, is volledig onbekend. Overgebleven is een markant punt dat met het oog op eventuele historische resten als archeologisch monument is beschermd.

De bebouwing in Rhenen volgt de hoogtelijnen, wat in het genoemde beeld vanaf de Rijnzijde een karakteristiek patroon vormt. In het relatief steile gedeelte nabij de Cuneraweg is dit zeer markant: de bebouwing volgt meer de hoogtelijnen dan de wegen. Het gevolg is een trapsgewijze opbouw: een eerste strook bebouwing ligt aan de voet van de heuvelrug, op de overgang naar de uiterwaarden, een tweede bebouwingszone ligt bovenaan de steilrand. Deze opbouw is vanaf de overzijde van de Rijn of vanaf de Rijnbrug goed te zien en vormt een zeer karakteristiek stadsbeeld. Deze laagstgelegen bebouwingsstrook houdt ter hoogte van het Cunerabergje nogal abrupt op.

Als gevolg van de landschappelijke opbouw zijn in het beeld van Rhenen, tussen de binnenstad en de Rijnbrug, drie gedeelten te onderscheiden, en wel van west naar oost:

1. De historische binnenstad, glooiend gelegen tegen de heuvelrug, waarvan de voet iets vooruitsteekt in de uiterwaarden. In dit lage gedeelte rijst de Cuneratoren zeer markant op.
2. De onbebouwde strook rondom de binnenstad, langs de weg Buitenomme. Aan de oostzijde van de binnenstad vormt deze strook aanvankelijk een iets lagere inham, maar stijgt dan naar de Herenstraat. Vanaf de Herenstraat heeft men over de circa 30 m brede inham een fraai uitzicht op het rivierdal.
3. De bebouwing van de oostelijke wijken van Rhenen, die bij de Cuncralaan door de grote hoogteverschillen een terrasgewijze opzet heeft.
De hoogteverschillen zijn ten dele zo groot dat men vanaf vele hoger gelegen gedeelten gemakkelijk over ervóór gelegen huizen heen kijkt. Een voorbeeld vormt de Trambaanweg.

De voorgestelde bebouwing aan de Schoutenboomgaardweg hoort qua plaats en karakteristiek in het derde gedeelte: in het verlengde van en op dezelfde hoogte als de woningen meer oostelijk aan de Cuncralaan; door de bouwhoogte en de ligging verminderen zij het uitzicht niet vanaf het hoge gedeelte van de Cuncralaan, met het Cunerabergje.

2.2 Waardering van de situatie

De mogelijkheden om in dit deel van Rhenen te bouwen, hangen nauw samen met de waarde die men toekent aan bestaande elementen ter plaatse. De belangrijkste zijn het uitzicht vanaf hogere gronden naar de Rijn, en het aanzicht op Rhenen vanaf de zijde van de Rijn.

Uitzicht op de Rijn bestaat nu vanaf:

- de (plaats van de) stadsmuren, vooral langs de Zuidwal;
- de Herenstraat, voor het stadskantoor;
- het Cunerabergje;
- bestaande woningen langs de Cuncralaan.

Bebouwing langs de Schoutenboomgaardweg heeft geen invloed op het uitzicht vanaf Bontekocstraat. Vanaf de Herenstraat kijkt men als het ware door een trechter, met aan de rechterzijde de binnenstad en aan de linkerzijde huizen en hooggelegen terreinen aan de Cuneralaan. Het uitzicht is zeer waardevol, als verrassende onderbreking van de stedelijke bebouwing langs de Herenstraat. Aantasting is derhalve ongewenst. Door het grote hoogteverschil kijkt men op de Rijn over de bestaande bebouwing, die op de hoek van Buitennomme en Schoutenboomgaardweg staat, heen. Vanaf het Cunerabergje heeft men een vergelijkbaar uitzicht, slechts in de richting van de Rijnbrug wordt het uitzicht enigszins beperkt door de bovenste (vierde) bouwlaag van het meest zuidelijke woongebouw, dat enigszins terzijde staat. Het aantal mensen dat van dit uitzicht geniet is overigens veel kleiner dan van dat aan de Herenstraat. Het Cunerabergje ligt terzijde van een vrijwel verkeersvrije straat. Vanaf het Cunerabergje bestaat ook een zijdelings uitzicht op de Cuneratoren. Deze ziet men over de hooggelegen tuinen heen, eventuele bebouwing langs de Schoutenboomgaardweg heeft hierop geen invloed.

Er staan 6 woningen langs het hoogste gedeelte van de Cuneralaan. Deze hebben thans een vrij uitzicht in de richting van de Rijn (behalve voor zover zij dit door beplanting in de eigen tuin hebben belemmerd). Het begane grondniveau van deze woningen ligt tenminste 10 m boven het niveau van de Schoutenboomgaardweg. Om uitzicht te behouden zal eventuele vóórliggende bebouwing iets lager moeten zijn dan dit hoogteverschil, maar de afstand tot de Rijn is zodanig dat deze vanuit de bestaande woningen geheel zichtbaar blijft als nieuwe bebouwing tenminste 1 m beneden het vloerniveau van de woningen blijft.

Tegen het talud van de heuvelrug, juist ten noorden van het plangebied, staat een particuliere druivenkas die hier profiteert van de ligging op de zon. Hoewel het materiaalgebruik (en de schittering in de zon) niet geheel passen in het landschappelijke beeld aan de Rijnzijde, wordt deze kas door sommigen als karakteristiek beschouwd. Deze kas kan echter blijven bestaan en de bezonning ervan wordt niet aangetast; de recht ervoor staande woningen zijn niet zo hoog dat zij de op de middag in het zuiden hoogstaande zon belemmeren.

Het aanzicht van Rhenen heeft als markante elementen:

- de typische trapsgewijze ligging van de bebouwing tegen de helling, waar de kappen van de huizen een typisch "daklandschap" vormen;
- de markante ligging van de binnenstad, met vrij lage bebouwing tegen de helling op. Er boven uit steken de Cuneratoren en de molen;
- het Cunerabergje. Door de ligging tussen bebouwing ter weerszijden, valt het vooral op door de kroon van Lindcbomen crop; dit markeert de toevallige en daardoor typische ligging binnen het overigens heldere en regelmatige patroon van de stad tegen de helling.

Deze aanzichten zijn vooral zichtbaar vanaf voetpaden door de uiterwaarden, en vanaf de Rijnbrug. De tegenoverliggende Rijnsoever ligt op vrij grote afstand.

Eventuele bebouwing langs de Schoutenboomgaardweg zal zich door hoogte, materiaal en belijning in moeten passen in het stadsbeeld als geheel. De hoogte is het belangrijkste: enerzijds moet de bebouwing een logisch vervolg zijn van de bestaande

bebouwing aan de voet van de heuvelrug (die als regel twee lagen met een kap hoog is), anderzijds moeten de markante elementen van de hogere gedeeltes er boven uit blijven steken: molen, gemeentekantoor, boomkruinen op het Cunerabergje. In het bijzonder is daarbij te letten op het aanzicht vanaf de Rijnbrug. Van die zijde blijft het laaggelegen deel van de binnenstad altijd zichtbaar door de enigszins vooruitstekende ligging; openingen dwars op de heuvelrug (voor het gemeentekantoor, respectievelijk voor het Cunerabergje) zijn door het zijwaartse aanzicht nauwelijks zichtbaar, hooguit te suggereren.

Eveneens van belang is dat de bebouwing langs de Schoutenboomgaardweg, tenminste voor wat betreft het aanzien vanaf de zijde van de Rijn, aansluit bij het daklandschap, en dus minimaal aan de voorkant een kapvorm toont. Deze kap kan de vorm van een zadeldak hebben, maar een lessenaardak behoort ook tot de mogelijkheid. Door de flauwe helling die een lessenaardak in deze situatie zal hebben is het dakmateriaal van belang. Indien een pannendak niet mogelijk blijkt, is een grasdak denkbaar.

De archeologische waarde van het Cunerabergje in engere zin kan door het behoud op zich gewaarborgd blijven.

2.3 **Beleid in het verleden**

Het gebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan Cuneralaan-1, dat in 1982 is vastgesteld. De voornaamste bestemming is "Tuin".

In de nota "De stadsrand van Rhencn", door de Raad in 1987 vastgesteld, is het terrein aan de Schoutenboomgaardweg aangemerkt als één van de nog onbebouwde terreinen langs de rand van de stedelijke bebouwing. Het behoort tot de deelgebieden, waar volgens de nota bebouwing mogelijk wordt geacht (deelgebied 7).

De nota is in de bovengenoemde zin vastgesteld ondanks een toenmaals negatieve reactie in het kader van het ambtelijk vooroverleg van de zijde van de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek. Zij meenden: "Zowel het zicht op als het zicht vanaf het bergje laat, naar onze mening, geen verdere bebouwing toe in de laagte of hoogte binnen het als deelgebied 7 aangeduide gebied".

Door de RPD en de Rijksdienst Monumentenzorg werd hieraan gerefereerd, zijn het dat de bebouwing niet absoluut werd uitgesloten. De RPD concludeerde: "Gelet op deze randvoorwaarden is het niet eenvoudig om tot een passende bebouwing te komen".

De reactie in de vastgestelde nota was dat dit commentaar de randvoorwaarden voor bebouwing in het gebied aanscherpt. In geval van bouwplanning dient nader geoordeeld te worden.

In het volgende hoofdstuk wordt een idee voor bebouwing ontwikkeld.

2.4 **Milieu-aspecten**

Bodem

Blijken uitgevoerd indicatief bodemonderzoek is de bodem niet in ernstige mate verontreinigd.

Geluid

De Schoutenboomgaardweg is ter plaatse afgesloten, zodat de aanliggende kavels slechts vanuit één richting per auto bereikbaar zijn. Deze situatie blijft gehandhaafd, er is derhalve ter plaatse geen sprake van noemenswaard autoverkeer.

De dichtstbijzijnde weg met veel verkeer is de Herenstraat met een intensiteit van thans circa 15000 motorvoertuigen per etmaal. De afstand tot deze weg bedraagt echter minimaal 90 m, en bovendien wordt het geluid nagenoeg geheel afgeschermd door voorliggende grondlichamen en door tusschliggende bebouwing. De geluidbelasting is minder dan 50 dB(A).

Overige milieu-aspecten

In de omgeving van het terrein komen alleen woningen, weilanden en tuinen voor. Deze hebben geen bijzondere milieu-effecten, zoals ten aanzien van gevaar, lucht- of stofhinder.

3 Beschrijving van het plan

3.1 Ruimtelijke opzet

Op de onderhavige locatie wordt de bouw van 4 woningen voorzien. Binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma bestaat zeker behoefte aan deze woningen. In het Volkshuisvestingsplan, vastgesteld in 1989, is voor deze locatie met een groter aantal woningen gerekend, en dan nog werd toen al de capaciteit voor woningbouw in Rhenen te laag geacht. Het aantal te bouwen woningen op deze locatie is verkleind in samenhang met de uitvoerbaarheid, en ook met het oog op de landschappelijke situatie.

De ruimtelijk-landschappelijke situatie heeft grote invloed op de situering en grootte van de woningen. De volgende randvoorwaarden, reeds vermeld in paragraaf 2.2, bepalen het plan:

- uitzicht vanuit de bestaande woningen aan de Cuncralaan. Opdat deze woningen uitzicht op de rivier behouden, wordt de bouwhoogte van de nieuwe woningen beperkt, en wel des te meer naarmate de (op de plankaart aangegeven) zichtlijn lager ligt;
- uitzicht vanaf het Cunerabergje. De situatie is vergelijkbaar met die ten opzichte van de bestaande woningen: men kijkt over de nieuwbouw heen. De omstandigheden voor uitzicht vanaf het Cunerabergje zijn zelfs duidelijk gunstiger omdat het Cunerabergje hoger gelegen is, en men bovendien alleen zijwaarts over de woningen heen kijkt, vóór het Cunerabergje staat geen bebouwing. Gezien het begroeide karakter van de helling van het Cunerabergje zal in de praktijk maar beperkt iets van de nieuwe woningen te zien zijn;
- uitzicht vanaf de Herenstraat. Het bestaande vrije uitzicht over het Buitennomme wordt niet aangetast. Zijdelings is hoogstens een fragment van de nieuwe bebouwing te zien, die echter door de bouw dicht tegen de steilrand aan, en met inachtneming van de bovengenoemde zichtlijn, in ruimtelijk opzicht het effect heeft van een voortzetting van de helling van de heuvelrug;
- uitzicht vanaf de Rijnbrug. Door de nieuwe bebouwing dicht tegen de steilrand aan te situeren, blijft het zicht op, en het silhouet van, de oude binnenstad van Rhenen onaangestast;
- aanzicht vanaf de rivier. De nieuwe bebouwing sluit aan bij het terrasvormige karakter van de bebouwing in dit deel van Rhenen. Door de beperkte hoogte van de nieuwe bebouwing wordt de horizontaliteit van de architectuur (langshevels en dekhelling evenwijdig aan de hoogtelijnen) benadrukt.

Naast deze visuele aspecten is nog rekening te houden met de volgende randvoorwaarden:

- Hoogteligging ten opzichte van de Rijn. Bij de recente extreme hoogwaterstanden reikte het rivierpeil tot nabij het niveau van de Schoutenboomgaardweg. Ten noorden van de weg stijgt het terrein en wordt door Rijkswaterstaat als hoogwater vrij beschouwd. Uit een oogpunt van

veiligheid is het in ieder geval noodzakelijk om de beganegrondvloer van de woningen te leggen op 10,80 boven NAP, dus iets hoger dan het niveau van de Schoutenboomgaardweg (die op circa 10 m boven NAP ligt). Het ligt in het voornemen de weg bij de noodzakelijke reconstructie iets hoger aan te leggen dan voorheen.

- **Ontsluiting.** Deze vindt plaats via de Schoutenboomgaardweg. Deze is thans afgesloten voor doorgaand autoverkeer om te voorkomen dat sluipverkeer optreedt van de Cuneralaan naar de Herenstraat. Dit dient zo te blijven. De woningen komen derhalve aan een voor het autoverkeer doodlopende weg te liggen, wat gezien het kleine aantal woningen geen ernstig bezwaar is te achten. Voor fietsers en voetgangers blijft de doorgaande route van Buitennomme naar Cuneralaan gewoon bestaan.

Het ligt in het voornemen om deze 4 woningen te ontsluiten vanaf de Buitennomme. Dit betekent dat een klein aantal woningen (de onderhavige, alsmede de bestaande woning aan Buitennomme) direct op de Herenstraat aansluiten; het gaat om een zodanig beperkt verkeersaanbod dat dit geen circulatieproblemen op de Herenstraat zal veroorzaken.

3.2 Voorschriften

De genoemde randvoorwaarden komen in de voorschriften tot uiting. In het bijzonder is daarbij te wijzen op de Beschrijving in hoofdlijnen, artikel 3, lid 2. Met name het gestelde onder b, c, en d heeft betrekking op de ruimtelijke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn bepalend bij de mogelijkheden om nadere eisen te stellen (artikel 3, lid 6), of vrijstelling te verlenen (artikel 3, lid 7). Het gaat er bij de laatstgenoemde bepalingen vooral om dat de te bouwen woningen niet storen in het uitzicht vanaf de Cuneralaan en het Cunerabergje, en dat zij passen in het karakteristieke stadsbeeld dat Rhenen aan de Rijnzijde vertoont (zoals met name beschreven in paragraaf 2.2).

In verband met de noodzakelijke peilhoogte van 10,80 m NAP, hoger dan de maatgevende hoogwaterstand van de Rijn, is de "wijze van meten" in dit bestemmingsplan iets afwijkend van de andere plannen in de gemeente, in die zin dat bouwhoogten gemeten worden vanaf dit peil.

4 uitvoerbaarheid van het plan

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van de 4 woningen vindt plaats door en op verzoek van de eigenaar van de grond. Het gemeentebestuur heeft met de eigenaar een exploitatieovereenkomst gesloten, op grond waarvan de eigenaar de kosten betaalt van de uit te voeren openbare werken, en van de benodigde procedurele kosten, zoals die voor het onderhavige bestemmingsplan. Voor de gemeente is derhalve de realisering van dit plan kostenneutraal.

4.2 Inspraak

Het voorontwerp van het plan heeft van 4 juli 1996 tot en met 17 juli 1996 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn geen reacties ontvangen.

5 Gevoerd overleg

5.1 Schriftelijke vooroverleg

Het bestemmingsplan is voor het vooroverleg ex artikel 10, Besluit R.O., aan betrokken instanties toegezonden. In eerste aanleg is door instanties, met name de Rijksdienst voor de Monumentenzorg niet positief gereageerd, mede onder verwijzing naar eerder commentaar (zie hiervoor paragraaf 2.3).

Na nader overleg en de bezichtiging van de reël bestaande situatie kon overeenstemming bereikt worden over de voorwaarden waaronder het plan aanvaardbaar is.

De ontvangen reacties zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierna worden de ingediende reacties samengevat, en beantwoord.

Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen

- Het is wenselijk de zichtlijn Cuneratoren - Cuneraheuveltje op de plankkaart aan te geven, evenals de zichtlijn van de Herenstraat (ter hoogte van het gemeentekantoor) tot de Rijn.
Tevens dienen de exacte oriëntatiepunten voor de zichtlijnen richting Rijn aangegeven te worden.
Het bestemmingsplan is op bovengenoemde punten aangepast.
- De situering van de woningen dient zodanig te worden gewijzigd dat het zicht op de Rijn minder wordt beperkt. De meest westelijk gelegen woning zou hierdoor komen te vervallen.
Ook door de Rijksdienst voor Monumentenzorg, de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek en de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening is aangegeven dat vijf woningen niet passend zijn in dit gebied. Besloten is het aantal woningen terug te brengen van 5 naar 4. De architect (tevens eigenaar van de grond) kan hiermee instemmen. Hiermee ontstaat een zorgvuldiger inpassing en worden de waarden van het gebied beter beschermd.
- De dakhelling van de woningen dient gerelateerd te worden aan de dakhelling van de woningen in de omgeving van het plangebied, in verband met het zicht op Rhenen.
In het voorontwerp van het plan was geen kapvoorschrift opgenomen. De reden hiervoor was dat een volledige kapvorm boven de woningen moeilijk uitvoerbaar is door de beperkingen die zijn gesteld aan de bouwhoogte, en bovendien niet noodzakelijk is aan de achterzijde, die gekeerd is naar de helling van de heuvelrug. Aan de voorzijde daarentegen dient aangesloten te worden bij het kenmerkende "daklandschap" dat Rhenen vertoont in het aanzicht vanaf de Rijzijde. Dit is in de voorschriften opgenomen, in de Beschrijving in hoofdlijnen. De uitwerking van dit kenmerk aan de voorzijde zal bij de bouwplannen nader getoetst worden, en is door het stellen van nadere eisen zonodig af te dwingen.
- Er dient aandacht te worden besteed aan de beleidlijn "Ruimte voor de Rivier". Door Rijkswaterstaat is aangegeven dat het plan niet conflicteert met "Ruimte voor de Rivier". Dit is in de toelichting opgenomen.

- In de toelichting ontbreken paragrafen waarin wordt ingegaan op geluid, lucht, gevaar/externe veiligheid, bodem, stank, milieubeschermingsgebieden en milieuzonering.
Relevante onderdelen zijn alsnog in de toelichting opgenomen.
- In het plan wordt geen aandacht besteed aan aanpasbaar en duurzaam bouwen. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt ingegaan op aanpasbaar en duurzaam bouwen.
- artikel 7, lid 3 bevat een onjuiste verwijzing.
Dit is gecorrigeerd.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

- De Rijksdienst adviseert om 4 in plaats van 5 woningen in het plan op te nemen. Tevens dient in het ontwerp rekening gehouden te worden met de historische karakteristiek en visuele waarde van de groene wand, gezien vanaf het uiterwaarden- en Rijnlandschap.
Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de beeld bepalende waarde van de oude druivenkas, gesitueerd op het perceel Cuneralaan 2.
Het bestemmingsplan is op deze punten aangepast, behoudens dat de druivenkas buiten de grens van het bestemmingsplan gelegen is en blijft. De beeldbepalende waarde is genuanceerd te beoordelen, maar het plan heeft in ieder geval geen negatieve invloed op de kas (zie het gestelde in par. 2.2.).

Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek

- De ROB heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het gestelde door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Inspectie van de Ruimtelijke Ordening

- De Inspectie heeft aangegeven dat wordt aangesloten bij de reacties van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Provinciale Utrechtse Welstandscommissie

- Gelet op het bestaande bebouwingsbeeld en de prominente ligging van de geprojecteerde woningen, wordt aangeraden de goothoogte van de woningen te beperken tot 4,5 meter, de noklijnen evenwijdig aan de rivier te leggen en van gebakken dakpannen uit te gaan.
Voorts wordt geadviseerd maximaal 4 woningen op te nemen.
Voor wat betreft de hoogte van de bebouwing geldt dat in het onderhavige plan reeds rekening wordt gehouden met de omliggende bebouwing en met de hoogteverschillen in het terrein. In dit verband wordt een goothoogte van 6 meter, bijvoorbeeld aan de achterzijde, acceptabel geacht. Om aan te sluiten op de bestaande bebouwing is het wel noodzakelijk dat aan de zijde van de Rijn en de Schoutenboomgaardweg een kapvorm (eventueel als lessenaardak) aanwezig is. Deze is voorgeschreven in de Beschrijving in hoofdlijnen. Voor wat betreft de dakbedekking geldt dat het bestemmingsplan hieraan geen eisen kan stellen. Dit is dan ook niet expliciet opgenomen.

- De toevocgingen aan de dakvlakken dienen niet groter te zijn dan 30% van de gootlengte.
Uitgaande van hetgeen in andere Rhenense bestemmingsplannen is vastgelegd met betrekking tot dakkapellen, ook is in het bestemmingsplan de regeling opgenomen, waardoor de grootte van de dakkapellen aan de Rijnzijde van de woningen maximaal 50% van de gootlengte mag bedragen. Aan de noordzijde van de woningen is een dergelijke regeling ons inziens niet noodzakelijk.

De onderstaande instanties hebben aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen:

- Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van LNV;
- Ministerie van Economische Zaken;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en omstreken;
- GLTO Utrecht;
- Gemeente Lienden;
- Gemeente Kesteren.

5.2 Advies PPC

De Provinciale Planologische Commissie heeft het plan op 5 maart 1998 behandeld en naar aanleiding daarvan advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage bij deze Toelichting opgenomen. De commissie heeft in het bijzonder voor de navolgende punten aandacht gevraagd:

1. Het bouwvlak dient beperkt te worden, zodat het uitzicht vanuit de Herenstraat over de Rijn niet belemmerd wordt.
Antwoord: de geringe overlapping van de aangegeven uitzichttrechter met het bouwvlak had slechts geringe invloed op het uitzicht, mede door de aanwezigheid van vrij veel beplanting. Om echter een zo "groen" mogelijk uitzicht vrij te houden, is de grens van het bouwvlak en de bijgebouwenzone aangepast.
2. Het plan is in strijd met de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het peil van de bebouwing te leggen op een hoogte van 10,80 meter boven NAP i.p.v. 10 meter boven NAP.
Antwoord: naar aanleiding van dit punt heeft een overleg plaatsgevonden waarbij vertegenwoordigers van Rijkswaterstaat, de provincie, de gemeente en de architect betrokken waren. Hieruit is de volgende (voor alle partijen aanvaardbare) oplossing gekomen: het peil van de woningen dient te worden gelegd op 10,80 meter boven NAP. Omdat de hoogte van de bebouwing wordt begrensd door de zichtlijnen die niet onderbroken mogen worden, wordt het bouwvolume fors beperkt. Voor de architect bleek dit uitsluitend aanvaardbaar als de woningen van een lessenaardak kunnen worden voorzien (die biedt meer ruimte dan wanneer een bepaalde kap aan de rijnzijde moeten worden aangebracht).

Mazoele .

Hierover heeft nader overleg plaatsgevonden met de Provinciale Utrechtse Welstandscommissie (PUWC). In dit overleg bleek dat een lessenaardak, eventueel uitgevoerd in de vorm van een grassdak, aanvaardbaar wordt geacht.

3. De voorschriften voor de kapvorm zouden wellicht niet alleen op de woningen, maar ook op de bijgebouwen van toepassing moeten zijn.

Antwoord: in geen enkel bestemmingsplan in Rhenen wordt een kapvorm of kaprichting voor de bijgebouwen voorgeschreven. Dit heeft niet tot ongewenste situaties geleid, ook niet op andere gevoelige locaties, zoals bijvoorbeeld het plangebied van het bestemmingsplan Cuneralaan 1. Gelet op de gewenste eenheid in de voorschriften voor bijgebouwen in de diverse bestemmingsplannen wordt dit ook als ongewenst beschouwd. Op bouwplanniveau kunnen in het kader van de welstandsbeoordeling eisen worden gesteld aan het uiterlijk aanzien van de bijgebouwen.

4. In de toelichting wordt onvoldoende aandacht besteed aan de (buiten het plangebied) aanwezige druivenkas.

Antwoord: in de toelichting is hieraan aandacht geschonken. Geconstateerd is dat het functioneren van de kas niet nadelig beïnvloed wordt door de nieuwe bebouwing. Het is overigens discutabel of de kas beeldbepalende waarde heeft. In ieder geval heeft de kas geen beschermd status (op grond van bijvoorbeeld de Monumentenwet). De druivenkas zou dan ook zonder meer gesloopt kunnen worden. De druivenkas is in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project door de provincie Utrecht ook niet als waardevol of behoudenswaardig bestempeld.

5. In verband met de specifieke situatie van het terrein rijst de vraag of de "wijze van meten" gehandhaafd kan worden.

Antwoord: De opgenomen wijze van meten was een bepaling die in de andere bestemmingsplannen in Rhenen als standaard is opgenomen. Voor dit bijzondere geval is in afwijking hiervan het peil van 10,80 boven NAP als referentiepeil opgenomen.