

2. Toelichting

2.1 Bestaande situatie

Het onderhavige plan betreft een circa 2.600 m² groot terrein, gelegen aan de Boslandweg in het noordoosten van de kern Rhenen. Het terrein ligt tussen de Boslandweg en de ingraving van de spoorlijn en Lijnweg. Er tegenover ligt de woning Boslandweg 36, ten noorden ervan de woningen Boslandweg 7 en 9. Het is thans voornamelijk een stukje bouwland, ten dele omringd door beplanting. Het ligt op de noordelijke helling van de Utrechtse Heuvelrug, op een hoogte van circa 30 m boven NAP. Het terrein helt flauw af naar het noorden, maar abrupt naar de Lijnweg, die op circa 20 m boven NAP ligt.

Het terrein betreft een typische lokatie aan de kernrand. De zuidgrens ervan is tevens de grens tussen het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan Grebbekwartier. In verband met de zeer beperkte agrarische functie en het grote aantal burgerwoningen in de directe omgeving is het gebied opgenomen in de nota "de Stadsrand van Rhenen" (1987) als deelgebied 8 en nader onderzocht in het "Nader onderzoek naar enkele deelgebieden" (1991). In dit onderzoek is dit deelgebied getypeerd als een gesloten landschap met verspreide woningen. De kaart "huidige toestand" uit dit onderzoek is als bijlage bij deze Toelichting opgenomen.

De huidige bestemming van het plangebied is Agrarisch gebied met bijzonder landschappelijke kenmerken. Op te merken is dat deze kenmerken vooral samenhangen met het open hellinglandschap dat, met een in het terrein goed herkenbare grens, circa 100 m oostelijker ligt. Het deelgebied langs de Boslandweg is als een restgebied, bovendien versnipperd door de diverse woonkavels, in deze landschappelijke bestemming "meegenomen".

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Een aanvraag is ingediend voor de bouw van twee woningen op dit terrein. Deze vullen, ruimtelijk gezien, een gat op aan de westzijde van de Boslandweg. Dit terrein aan de westzijde is landschappelijk gezien een reststrook, ingeklemd tussen Boslandweg en ingraving, zonder economische waarde als agrarisch gebied.

De situatie met de twee woningen is ingeschetst in de kaart Deelgebied 8, toestand na herziening Boslandweg. Hieruit blijkt dat een resthoek in het gebied wordt benut zonder dat dit effecten heeft op de landschappelijke kwaliteiten van het open hellingschap meer oostelijk, een scheiding wordt gevormd door een brede strook met tuinen, kwekerij en boomgaarden.

2.3 Geluidhinder

Het vrij intensieve verkeer op de Lijnweg en het spoorwegverkeer op de spoorlijn Rhenen-Veenendaal in de ingraving veroorzaken een niet onaanzienlijke geluidproduktie. In bijlage zijn enkele verrichte akoestische onderzoeken opgenomen.

Een belangrijk aspect in de situatie vormt het grote hoogteverschil en de vrij steile helling. Door deze situatie vindt er geen directe aanstraling van het terrein plaats, wat de geluidhinder aanzienlijk

reduceert. De conclusies uit het onderzoek zijn:

- het door de spoorweg veroorzaakte geluidniveau blijft beneden de voorkeursgrenswaarde;
- het door het wegverkeer veroorzaakte geluidniveau wordt door een wal of scherm van 1 m hoogte op de rand van de ingraving zodanig gereduceerd, dat ter plaatse van de woningen het geluidniveau beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) blijft.

2.4 Beschrijving van het plan

Als planvorm is gekozen voor een Partiële Herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Daartoe is detailkaart 60 aangevuld met een bestemming Woondoeleinden en een bestemming Geluidwerende voorzieningen. De bestemming woondoeleinden is in deze herziening in zoverre afwijkend van de algemene bestemming woondoeleinden in het bestemmingsplan Buitengebied, dat de bebouwing nadrukkelijk beperkt is tot één laag met kap. Dit geldt met name omdat het akoestisch onderzoek alleen voor dit woningtype constateert dat de geluidbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde Wet Geluidhinder blijft. Ook uit landschappelijke overwegingen valt aan dit type bebouwing de voorkeur te geven. De bestemming Geluidwerende voorzieningen is eveneens gebaseerd op de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek; het aanbrengen van een minimaal 1 m hoog scherm geldt als voorwaarde voor het bebouwen van het terrein.

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

2.5 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 bedenkingen ingediend door de heer en mevrouw Van Ommeren, woonachtig op het perceel Boslandweg 7. Dit perceel ligt naast het perceel waarop deze partiële herziening betrekking heeft. De ingediende bedenkingen kunnen als volgt worden samengevat:

- a. Het meest noordelijke bouwvlak is in de partiële herziening te dicht bij de perceelsgrens met de familie Van Ommeren gepland.
- b. De zone van bijgebouwen is in de partiële herziening zodanig gepland dat het mogelijk is om een bijgebouw op de erfafscheiding te bouwen.

Voor de weerlegging van de ingediende bedenkingen wordt verwezen naar de bijlage. De ingediende bedenkingen gaven geen aanleiding om het voorontwerp van de partiële herziening aan te passen.

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. De PPC acht de onderhavige planherziening niet in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid en derhalve niet aanvaardbaar. De PPC voert daarvoor een viertal argumenten aan:

1. Het algemene ruimtelijk beleid is gericht op het tegengaan van

een verdere toename van het aantal burgerwoningen buiten de bebouwde kom.

2. Het onderhavige perceel is in een eerder verschenen rapport van de Heidemij als één van de beste lokaties voor een woonwagencentrum aangemerkt.
3. Het akoestisch onderzoek voor de spoorlijn ontbreekt nochtans. Bovendien is geen aandacht besteed aan het verkeerslawaaai vanaf de Boslandweg zelf.
4. Artikel 42A voorziet in de mogelijkheid om een geluidsscherm met een hoogte van 2,5 meter te bouwen, terwijl uit het verrichte akoestische onderzoek blijkt dat een hoogte van 1 m toereikend is.

Op deze argumenten wordt thans puntsgewijs ingegaan.

- ad 1. Het onderhavige perceel betreft een typische lokatie aan de kernrand van Rhenen. In verband met de zeer beperkte agrarische functie en het grote aantal burgerwoningen in de directe omgeving is het gebied waarvan het onderhavige perceel deel uitmaakt, opgenomen in de nota "de Stadsrand van Rhenen" (1987) als deelgebied 8 en nader onderzocht in het "Nader onderzoek naar enkele deelgebieden" (1991). In dit onderzoek is dit deelgebied getypeerd als een gesloten landschap met verspreide woningen. Deze vervolgnota is destijds aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Utrecht. De gedeputeerde, drs. A.G.W. Schapenk, heeft bij brief van 1 juni 1992 op deze vervolgnota gereageerd. De mogelijkheid om twee woningen op het onderhavige perceel te bouwen acht de gedeputeerde op zichzelf niet onaanvaardbaar.
- ad 2. In 1986 is door Heidemij Advies B.V. uitgebreid onderzoek verricht naar nieuwe woonwagelokaties in de gemeente Rhenen. Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat de twee beste lokaties in de kern Rhenen zich bevinden ten noorden van het Grebbekwartier. Het betreft twee lokaties aan weerszijden van de Boslandweg. Uit nader bestuurlijk en ambtelijk overleg met de Dienst Ruimte en Groen en met de gedeputeerde Schapenk is gebleken dat de lokaties aan de Boslandweg bij nader inzien om planologische redenen niet geschikt worden geacht voor de realisering van woonwagenkampjes. Het onderhavige bouwperceel kan vanwege zijn geringe omvang worden aangemerkt als een reststrook die is ingeklemd tussen de Boslandweg en de spoorlijn. Deze lokatie scoort negatief op geluid. Oorzaak daarvan is de ligging direct aan de spoorlijn en de op korte afstand liggende provinciale weg (Lijnweg). Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat op deze lokatie slechts gebouwd kan worden wanneer er in verband met de geluidsoverlast van de spoorlijn en de Lijnweg overdrachtsmaatregelen worden genomen in de vorm van een aarden wal of een geluidsscherm. Deze overdrachtsmaatregelen dienen de geluidsoverdracht van de spoorlijn en de Lijnweg naar de geluidsgevoelige bestemming te verminderen. Feitelijk blijft er dan op het onderhavige perceel nauwelijks ruimte over voor standplaatsen. Ondanks het feit dat het gemeentebestuur voorstander is van handhaving van het huidige woonwagenkamp aan de Middelbuurtseweg, staat de bouw van de voorgestelde twee woningen aan de

Boslandweg de realisering van een woonwagenkampje aan de Boslandweg niet in de weg. Door de bouw van de voorgestelde woningen blijft de mogelijkheid om aan één zijde van de Boslandweg een woonwagenkampje te realiseren in principe bestaan.

- ad 3. Er is wel degelijk onderzoek verricht naar de geluidsoverlast van de spoorlijn. De resultaten van dit onderzoek zijn derhalve alsnog aan deze partiële herziening toegevoegd. Voor wat betreft het verkeerslawaaï vanaf de Boslandweg zelf is alsnog akoestisch onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn eveneens aan deze partiële herziening toegevoegd.
- ad 4. Uit de akoestische gegevens blijkt dat een scherm van 1 m inderdaad voldoende is. Artikel 42A is derhalve overeenkomstig aangepast.