

GEMEENTE RHENEN

Bestemmingsplan Buitengebied

Partiële herziening

Utrechtsestraatweg 3

Toelichting

november 1991

687/BA91/A333/83561

1. INLEIDING

De onderhavige Partiële Herziening omvat een kavel aan de Utrechtsestraatweg, nog binnen de bebouwde kom van Rhenen. Er was tot dusverre een café-restaurant gevestigd en had dienovereenkomstig de bestemming "Horecabedrijven". Thans wordt de bouw voorzien van een appartementencomplex. Het wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak en de bouwmassa die volgens het vigerende plan toegestaan zijn. Gezien de ligging binnen de kern Rhenen, op korte afstand van de binnenstad, is deze bestemmingsverandering acceptabel.

In de navolgende toelichting wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven en wordt in hoofdstuk 3 de motivering en beschrijving van de nieuwe bestemming gegeven.

2. BESTAANDE TOESTAND

Het onderhavige plan omvat een ruim 2000 m² groot terrein aan de zuidwestelijke rand van de bebouwde kom van Rhenen. Het ligt aan de Utrechtsestraatweg, niet ver van het kruispunt met de weg Paardenveld. Het Paardenveld is de ontsluitingsweg voor de westelijke wijken van Rhenen, de Utrechtsestraatweg is ter plaatse de zuidelijke begrenzing van de wijk Donderberg.

De Utrechtsestraatweg ligt over nagenoeg de gehele lengte van Rhenen tot aan de gemeentegrens bij Elst op hogergelegen terrein, maar steeds op enkele tientallen meters van de 5 tot 10 meter hoge steilrand naar de uiterwaarden van de Rijn. In de strook tussen weg en steilrand staat veel bebouwing, zo ook hier. Hier staat het café-restaurant "de Eekhoorn", een wat ouder gebouw dat in de loop der jaren enkele malen verbouwd en uitgebreid is. De attractie van het restaurant vormt het uitzicht over de uiterwaarden, anderzijds ligt het vrij onopvallend (2 meter lager dan de weg), in een vrij smal terrein naast een doorgangsweg, en in een voor een horecabedrijf wat onduidelijke situatie: nét niet in de binnenstad, nét niet in het buitengebied en zonder andere toeristische attracties in de omgeving. De exploitatie van het restaurant is dan ook onrendabel.

Het betreffende terrein is gemiddeld 30 m diep, het ligt op circa 16,80 m + NAP. De uiterwaarden liggen op circa 10,00 m + NAP, de overgang wordt gevormd door een steile helling waarop enkele (vrij kleine) eiken staan. De Utrechtsestraatweg ligt weer iets hoger dan het onderhavige terrein, namelijk op circa 19,00 m + NAP. Aan de overzijde van de Utrechtsestraatweg ligt bebouwing van de wijk Donderberg, die tegen de helling van de Utrechtse heuvelrug ligt. Ongeveer tegenover het terrein komt een voet-fietsroute vanuit de wijk uit op de Utrechtsestraatweg. Omdat de wijk tegen een helling ligt, kan men vanuit de wijk over het huidige gebouw heen de uiterwaarden en de Rijn zien.

Ten westen van het betrokken terrein staat een woning in een grote, hoog begroeide tuin. Ten oosten buigt de Utrechtsestraatweg enig-

zins om naar de (hier iets lagere) steilrand, zodat daar geen bebouwing staat en een vrij uitzicht van de weg op de uiterwaarden geboden wordt. Er staat wel een rioolpersgemaaltje, dit is een klein gebouwtje, op het lager gelegen niveau van de uiterwaarden. Daardoor en door de omringende beplanting is het vanaf de weg en vanaf het onderhavige terrein praktisch niet zichtbaar.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de Raad op 27 oktober 1987, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 mei 1988 en in beroep goedgekeurd door de Kroon op 21 maart 1991. Het terrein heeft hierin de bestemming "Horecabedrijven Dh". Dat het terrein in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen en niet in een bestemmingsplan voor de bebouwde kom (waar het deel van uitmaakt), heeft zuiver praktische redenen. Er is sprake van een randsituatie: aan de ene zijde stedelijk gebied, aan de andere zijde open ruimte. De meest markante grens vormt ter plaatse de steilrand. De steilrand is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd als "Natuurgebied". Deze bestemming geldt voor de gehele steilrand in zijn volle lengte van Elst tot Rhenen; hierin komt tot uiting de ten dele bestaande en ten dele potentiële waarde van de steilrand als gradiëntzone tussen hoge en laaggelegen gronden. Op grond hiervan dient de steilrand zo gaaf mogelijk in tact gehouden te worden; het betekent niet dat overal bijzondere beplanting aanwezig is. Ter plaatse is geen bijzondere beplanting aanwezig, wel hebben de bomen in de steilrand een landschappelijke waarde die met name het uitzicht vanaf de rivierzijde verzachten. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het uiterwaardengebied thans niet toegankelijk is. Uitzicht bestaat dus in de praktijk slechts vanaf grotere afstand, en wel vanaf de Veerweg en de passantenhaven (op 500 m) en vanaf de dijk aan de overzijde van de Rijn (op 600 m).

In milieuopzicht is voor de lokatie vooral van belang de Utrechtsestraatweg en daardoor veroorzaakte geluidhinder. Deze weg had in 1990 een etmaalintensiteit van 10.500 motorvoertuigen. Voor geluidgevoelige objecten, zoals woningen, is dan ook akoestisch onderzoek noodzakelijk. Daarbij is te rekenen met de geraamde intensiteit over 10 jaar; uitgaande van een gemiddelde stijging van de verkeersintensiteit met 20% in 10 jaar zal deze in 2001 13050 mvt/etmaal bedragen. Bij een rijsnelheid van 50 km/uur, en rekening houdend met 15% vrachtverkeer, zal dan de 50 dB(A) contour (nachtsituatie) liggen op 130m afstand. Op 20m afstand uit de rijlijn (as van de Utrechtsestraatweg) zal de geluidbelasting 60 dB(A) bedragen (inclusief aftrek art. 103 WGH).

3. OPZET VAN DE PARTIELE HERZIENING

3.1 Behoeftte aan bestemmingsherziening

Het vigerende plan "Buitengebied" heeft ter plaatse de bestaande bestemming geregistreerd en vastgelegd met enige uitbreidingsmogelijkheden voor de bebouwing. Hiervoor heeft geen bijzonder onderzoek plaatsgevonden. Intussen is gebleken dat de toekomstmogelijkheden voor een horecabedrijf ter plaatse, gezien de lokatie, zeer beperkt zijn.

Anderzijds bestaat in Rhenen wel een grote behoefte aan woningen. De onderhavige lokatie is zeer geschikt voor appartementen in een hogere prijsklasse, in samenhang met enerzijds het aantrekkelijke uitzicht en anderzijds de hoge ontwikkelingskosten. In het bijzonder is daarbij te denken aan appartementen voor vooral ouderen, gezien de korte afstand tot de binnenstad van Rhenen, de goede verbindingen, ook per openbaar vervoer en ook het ontbreken van grote hoogteverschillen bij de toegankelijkheid.

In het specifieke marktsegment, appartementen met een koopprijs van 3 à 4 ton, bestaat in Rhenen geen aanbod. Toen dan ook in 1990 een eerste bouwplan op deze lokatie werd ontwikkeld, hebben in korte tijd 9 ingezetenen van Rhenen tot aankoop besloten, dat wil zeggen nog voordat zekerheid over de realisering kon worden gegeven. Als gevolg van bezwaren tegen het toen ingediende bouwplan kon dit geen doorgang vinden en werden ontbindende voorwaarden in de koopcontracten van kracht. De conclusie kan echter getrokken worden dat er vanuit eigen ingezetenen van Rhenen grote belangstelling voor deze appartementen bestaat. Op basis van deze benadering kan men stellen dat een dergelijk bouwplan nadrukkelijk bijdraagt aan de eigen Rhenense woningbehoefte. Deze informatie uit de markt kan nog bevestigd worden door de eigen ervaring van het betrokken makelaarskantoor dat in 2,5 jaar (1988 t/m medio 1990) bij 10 andere Rhenenaren in deze prijsklasse bemiddelde, waarbij noodgedwongen naar elders werd verhuisd. Van andere makelaars zijn hierbij geen gegevens verwerkt.

De behoeftebepaling voor dit soort woningen wordt door het Volkshuisvestingsplan voor Rhenen, uit 1987-1988, niet specifiek bevestigd, maar ook niet ontkend. Dit onderzoek richtte zich meer op de statistisch beter te benaderen grote categorieën woningzoekenden, bijvoorbeeld voor premiewoningen en eenvoudige vrije-sectorwoningen. Wel wordt gesteld dat er in 5 jaar 124 gegadigden zijn voor vrije-sectorwoningen van meer dan fl. 150.000,-- (prijzen van 1987) (blz. 85). Ook heeft van de huishoudens, die een koopwoning hebben, 28% verklaard bereid te zijn meer dan fl. 200.000,-- te betalen voor een nieuwe koopwoning (blz. 87). Het probleem ten aanzien van duurdere koopwoningen is, dat de vraag er naar in absolute zin vrij klein en sterk afhankelijk is van het aanbod, omdat de potentiële kopers vrijwel altijd al redelijk gehuisvest zijn en dus slechts willen verbeteren. Anderzijds zijn mutaties in deze prijsklasse bijzonder bevorderlijk voor de zo gewenste doorstroming.

De conclusie is dat op grond van de concrete marktgegevens vaststaat dat er in Rhenen vanuit de eigen bevolking in de loop der jaren een vrij constante en niet te verwaarlozen vraag naar deze categorie woningen is geconstateerd, welke vraag echter óf niet bevredigend is, óf naar elders is afgevloeid. Zonder concreet en realiseerbaar bouwplan is echter nooit zekerheid te geven hoeveel Rhenenaren zich hier nu zullen vestigen.

3.2 Inpassing van het plan in de lokatie

Het huidige gebouw van het café-restaurant heeft twee bouwlagen op een onderbouw, afgedekt met een kap, die voor de helft, aan de zijde van de uiterwaarden, is uitgebouwd tot een complete bouwlaag. Aan de stadzijde lijkt het een gebouw van twee hoge bouwlagen met een flauwe kap, aan de rivierzijde ziet men 3,5 bouwlaag (met een plat dak). De hoogte is circa 8m (boven het lager dan de weg gelegen ingangspeil). Het wijkt daarmee niet af van de meeste bebouwing langs de Utrechtsestraatweg, het gebouw maakt, mede door de verlaagde ligging, eerder een wat gedrukte indruk. Het

bestemmingsplan Buitengebied staat geen verhoging maar wel zijwaartse uitbreiding toe.

Voor nieuwbouw is uit te gaan van maximaal 3 bouwlagen, dus zoals het bestaande gebouw. In de stedelijke situatie, en ook gezien de wat verlaagde ligging, is een kapvorm niet strikt noodzakelijk; wel is een zekere verjonging en geleding van de bouwmassa gewenst als het gehele bouwvlak benut wordt. Aan de zijde van de steilrand is dit in het bijzonder van belang, hier verdient een opzet met per verdieping iets terugliggende terrassen de voorkeur, waardoor het effect van het talud behouden blijft. Bij deze opzet, en binnen de bouwgrenzen zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Buitengebied, zal het gebouw daarmee nagenoeg dezelfde bouwmassa krijgen als die voor een horecabedrijf ter plaatse is toegestaan.

Bij de bestemmingswijziging kunnen nog extra voorwaarden worden gesteld ter realisering van een acceptabel plan. Deze voorwaarden hebben betrekking op:

- het parkeren op het terrein. Parkeren langs de Utrechtsestraatweg is ter plaatse niet mogelijk (doorgaande weg, bushalte, kruispunt in de nabijheid). Het parkeren dient dus op eigen terrein plaats te vinden. Dit is mogelijk in hoofdzaak in een onderbouw (beneden het basisniveau) met aanvullend voor bezoekers enige aanvullende parkeerplaatsen op het voorterrein. Bij een aantal van maximaal 16 woningen, dienen tenminste 19 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.
- het ontzien van de steilrand. Thans staan de terrassen van het restaurant al zeer dicht op de steilrand, terwijl een bijgebouw zelfs over de steilrand heengebouwd is. Verdere expansie dient voorkomen te worden, in het bijzonder dient zo gebouwd te worden dat de bestaande bomen in de steilrand, die sterk bijdragen aan het "groene" beeld van de stad gezien vanaf de rivierzijde, behouden blijven, of vervangen kunnen worden. Door het gemeentebestuur wordt de eis gesteld, dat bij nieuwbouw ter plaatse het terrein van de steilrand, die thans behoort tot de kavel van het

restaurant, om niet aan de gemeente wordt overgedragen ten behoeve van een verantwoord beheer. Gezien de aanwezigheid van terreinen in de nabijheid, in beheer bij Utrechts landschap, kan ook deze instantie het beheer behartigen.

- de geluidhinder vanaf de Utrechtsestraatweg. Op 20m uit de as van de Utrechtsestraatweg is een geluidsniveau berekend van 60 dB(A) (incl. reductie art. 103 WGH). Dit niveau overschrijdt de voorkeursgrenswaarde, maar kan via ontheffing worden toegestaan, mits voldoende maatregelen worden getroffen opdat binnen in de woningen een laag geluidsniveau (35 dB(A)) bereikt wordt. Dit is mogelijk; zeer belangrijk is bovendien dat de te bouwen appartementen, gezien bezonning en uitzicht, zeer sterk op de van de weg afgekeerde zijde georiënteerd zullen zijn. Het aanhouden van afstand tot de weg, met de genoemde 20m als minimum, is voor te schrijven.

Het resultaat van nieuwbouw binnen de hier geformuleerde normen is een gebouw dat niet hoger is dan het bestaande; mede door de ligging lager dan de weg kijkt men er van de hoger gelegen standpunten in Donderberg overheen. Langs de weg gezien wordt het gebouw iets breder, maar er blijft aan de oostzijde een traject bestaan van 300m lengte met vrij uitzicht. Aandacht dient besteed te worden aan de kopgevel aan de oostzijde: van deze zijde komend over de Utrechtsestraatweg kijkt men er vrijwel recht tegenaan. Behalve een goede architectonische vorming is enige aanvullende beplanting aan deze zijde gewenst. Belangrijk is dat bij nieuwbouw goede zorg besteed wordt aan het behoud van de steilrand.

3.3 Bestemmingsregeling

In verband met de beperkte omvang van het plan is gekozen voor de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit betekent dat ook qua formulering van het voorschrift voor het appartementengebouw aangesloten wordt bij de in het bestemmings-

plan voorkomende bestemming woondoeleinden. Het toestaan van meer woningen aaneen, c.q. in stapeling is als het ware een extra ten opzichte van die bestaande voorschriften. Gezien de mogelijkheid van een bouwplan, speciaal voor wat oudere bewoners, wordt in de doeleindenomschrijving het onderbruggen van verzorgingsfaciliteiten (bijvoorbeeld het bereiden van maaltijden voor de bewoners, of medische faciliteiten) toegestaan.

4. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere ontwikkelingsmaatschappij. Voor de gemeente vloeien uit de realisering geen kosten voort.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In 1990 is een plan voor deze lokatie voorgesteld. Gedeputeerde Staten konden zich niet geheel met dat plan verenigen, met name in verband met de hoogte ervan: het had één bouwlaag meer dan het nu voorgestelde plan. Aan dit bezwaar is derhalve thans tegemoet gekomen. Ook werd enige twijfel geuit aan de behoefte, die er voor de Rhenense bevolking aan appartementen zou bestaan. De argumenten hiervoor zijn thans onder 3,1 in deze toelichting opgenomen.

Inspraak: Op 3 oktober 1991 vond een hoorzitting over het concept van de onderhavige bestemmingsplanherziening plaats. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De gemaakte opmerkingen geven geen aanleiding om de onderhavige Partiële Herziening aan te passen, wel zal bij de uitvoering van het bouwplan zoveel mogelijk met de gemaakte opmerkingen rekening worden gehouden.

De Stichting Werkgroep Milieubeheer heeft naar aanleiding van de toezending van het verslag van de inspraakavond een aanvullende schriftelijke reactie gegeven. Het verslag zou niet compleet zijn. Ons inziens zijn de gemaakte opmerkingen aan de orde gekomen in het verslag, zij het dat de reactie niet letterlijk is overgenomen, maar dat volstaan is met een samenvatting van de gemaakte bezwaren. Het schrijven van de Stichting geeft dan ook geen aanleiding om het verslag aan te passen. De essentie van de reacties is verwoord in het verslag.

5. GEVOERD OVERLEG

Het ontwerp van de Partiële Herziening is besproken in de Provinciale Planologische Commissie van Utrecht, op 23 oktober 1991. Het advies van de commissie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Ten aanzien van de door de commissie gemaakte opmerkingen is het volgende te beantwoorden.

1. De commissie merkt op dat in de toelichting op de bestemmingsplanwijziging een verband gelegd moet worden met de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waarmee bedoeld wordt op het Veerwegproject en de zandwinning in de Palmerswaard. Beide projecten zijn echter nog in een voorbereidend stadium. Van het Veerwegproject staat vast dat het op geruime afstand van het onderhavige plangebied is voorzien, bovendien niet in het directe uitzicht vanuit de bebouwing langs de Utrechtsestraatweg op de Rijn. Van de eventuele zandwinning in de Palmerswaard is plaats en begrenzing nog minder definitief bepaald. De onderhavige wijziging van het bestemmingsplan kan invloed hebben op de vormgeving van het Palmerswaardplan en op bijvoorbeeld de plaats van de dagrecreatieve voorzieningen. De omvang van het appartementencomplex is echter niet dusdanig dat moeilijkheden te verwachten zijn bij de realisatie van een dagrecreatieproject dan wel de bij de zandwinning in de Palmerswaard. Mede omdat de bouwmassa niet wijzigt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.
2. Op bladzijde 7 en 8 van de toelichting worden een aantal extra voorwaarden verwoord ten aanzien van de realisering van een acceptabel plan. Deze voorwaarden hebben betrekking op:
 - het parkeren op het terrein;
 - het ontzien van de steilrand;
 - een minimale afstand van 20 m vanaf de weg in verband met de Wet Geluidhinder.

De P.P.C. geeft in overweging om deze voorwaarden, indien mogelijk op te nemen in de beschrijving in hoofdlijnen behorende tot de voorschriften van het bestemmingsplan.

Opgemerkt dient te worden dat dit feitelijk al het geval was in het conceptplan, zij het dat de aan te houden afstand tot de weg concreet via voorschrift op de plankaart is voorgeschreven. Er is echter geen bezwaar tegen het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen nog enigszins aan te vullen, om daardoor de bedoelingen nog duidelijker te maken. Met name geldt dit voor de overwegingen met betrekking tot het behoud van de steilrand en tot de noodzaak van parkeervoorzieningen op het terrein zelf.

3. Gelet op het beoogde gebruik van het plangebied acht de P.P.C. een indicatief bodemonderzoek wenselijk. Reeds aan de P.P.C. is door de wethouder toegezegd dat een dergelijk onderzoek nog zou kunnen plaatsvinden. Bovendien zal geen bouwvergunning worden verleend voordat vaststaat dat geen verontreiniging aanwezig is. Het onderzoek wordt verricht door de projectontwikkelaar. In geval van een anticipatieprocedure wordt het resultaat mede overlegd.
4. In de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan is opgenomen dat er 19 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Dit terwijl het onderliggende bouwplan slechts voorziet in 16 appartementen. De P.P.C. adviseert de voorschriften aan te passen overeenkomstig het bouwplan. Het plan is dienovereenkomstig aangepast.