

Uitwerkingsplan Het Bosje-1

Gemeente Rhenen

Toelichting

25 november 1999
110631/CE9/067/000002

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Omvang en fasering	4
3	Ruimtelijke opzet van het uitwerkingsplan	5
4	Voorschriften van het uitwerkingsplan	6

1 Inleiding

Het uitwerkingsplan Het Bosje-1 omvat de uitwerking van fase 1 van de bestemming Woongebied, uit te werken van het bestemmingsplan Het Bosje te Elst. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rhenen op 23 april 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 5 november 1996.

De bestemming Woongebied, uit te werken, schrijft voor dat het bebouwen van deze gronden uitsluitend mag plaatsvinden nu de uitwerking, conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, door burgemeester en wethouders. Deze uitwerking, in overeenstemming met de uitwerkingsregels, opgenomen in artikel 4 van het bestemmingsplan, houdt met name een gedetailleerde indeling van het uitwerkte gebied in. De in de kaart van het uitwerkingsplan opgenomen bestemmingen worden in de voorschriften van dit uitwerkingsplan nader omschreven.

2 Omvang en fasering

Het uitwerkingsplan omvat een gebied van circa 4,9 ha, waar 99 woningen gebouwd zullen worden. Het gebied valt nagenoeg samen met de op de kaart van het bestemmingsplan opgenomen fase 1, slechts in de zuidoostelijke hoek van het uitwerkingsplan is een klein gedeelte opgenomen dat deel uitmaakt van het als fase 3 aangeduide gedeelte. Het gaat hier vooral om een gedeelte van de Tabaksweg, die het mogelijk maakt de verkeersontsluiting in de richting van de Schoolweg, en daarmee naar het centrum van Elst, tot stand te brengen. In de voorschriften van het bestemmingsplan (in artikel 3, lid 2 onder b) is bepaald dat de uitwerking van het als fase 3 aangeduide gedeelte eerst ná 1 januari 2001 mag worden uitgewerkt, maar ook dat gedeelten binnen de fasen 2 en 3 verwisseld mogen worden. Fase 2 mag uitgewerkt worden vanaf 1 januari 1998, deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden, en het onderhavige (kleine) gedeelte van fase 3 kan beschouwd worden als een gedeeltelijke verwisseling met de gronden van fase 2.

Ook qua aantallen woningen is er geen strijd met de voorgeschreven fasering: Binnen dit (eerste) uitwerkingsplan van het Bosje worden 99 woningen voorzien, dus minder dan de helft van het maximum van 230 woningen binnen de bestemming Woongebied, uit te werken. De gezamenlijke omvang van de fasen 2 en 3 is ruwweg gelijk aan die van fase 1.

Het onderhavige uitwerkingsplan betreft de eerste uitwerking van de bestemming. Wel is op te merken dat er al een partiële herziening van het bestemmingsplan Het Bosje heeft plaatsgevonden, en wel voor een klein gedeelte grenzend aan de zuidoostelijke punt van dit uitwerkingsplan. Het is de partiële herziening "Tabaksweg", vastgesteld op 15 december 1998, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 maart 1999. Deze omvat de bestemming Maatschappelijke doeleinden, ten behoeve van de bouw van een kerk, alsmede bouwmogelijkheden voor drie woningen. Een en ander was in overeenstemming met de opzet van de bestemming, die de mogelijkheid van dorpsverzorgende functies in het zuidoostelijke deel van het bestemmingsplan voorziet, maar uit praktische overwegingen is de procedure van een partiële herziening gevolgd.

3 Ruimtelijke opzet van het uitwerkingsplan

In het bestemmingsplan Het Bosje is voorzien dat dit woongebied van drie zijden ontsloten wordt. Reeds gerealiseerd is de aansluiting aan de Franseweg in het noorden. In dit uitwerkingsplan wordt het ontsluitingssysteem voltooid door de aansluiting van de Tabaksweg aan de Schoolweg (in het zuidoosten), en door de aansluiting van Larenkamp, via de Houweg, aan de Rijksstraatweg.

De ontsluitingswegen ontmoeten elkaar in het midden van het bestemmingsplangebied bij een centraal, groen plein, dat ook in dit uitwerkingsplan is opgenomen.

De uitwerking omvat een woongebied met 99 eengezinswoningen van diverse typen. Bij één van de woningen wordt een praktijkruimte (kapsalon) voorzien, het betreft hier een verplaatsing van de Rijksstraatweg naar het plangebied. De uitoefening van aan-huis-gebonden lichte bedrijfsmatige activiteiten is volgens de uitwerkingsregels mogelijk. Ook meer omvangrijke detailhandels- of maatschappelijke voorzieningen konden in de zuidoostelijke hoek van het plan gevestigd worden. De betreffende kapsalon past binnen deze opzet.

4 Voorschriften van het uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan maakt formeel deel uit van het bestemmingsplan Het Bosje. Dit betekent dat de voorschriften van het bestemmingsplan, waar mogelijk, van toepassing zijn op het uitwerkingsplan. Dit betreft met name de algemene bepalingen (inleidende voorschriften, aanvullende en slotbepalingen).

Voor het uitgewerkte kaartbeeld zijn eigen bouwvoorschriften benodigd. De uitwerkingsregels worden hier vertaald in concrete voorschriften. Hoewel er naar gestreefd is om deze bouwvoorschriften zoveel mogelijk gelijklopend te maken aan de in het bestemmingsplan opgenomen overeenkomstige bepalingen, zijn er enkele afwijkingen. Deze hangen samen met de uitgewerkte verkaveling en met enkele in voorbereiding zijnde bouwplannen.

In het bijzonder moet als afwijking genoemd worden de medebestemming A, voor de in paragraaf 3 reeds genoemde kapsalon-aan-huis. Ook de bestemming "Tuin" heeft eigen bepalingen, het gaat hier om achtertuinen, behorend bij panden aan de Rijksstraatweg, waarvan gedeelten in de uit te werken bestemming waren opgenomen, vooral om eventuele uitritten mogelijk te maken. Deze worden binnen de bestemming mogelijk.