

TOELICHTING

1. Inleiding

Voor het perceel Rijksstraatweg 84-86 is een bouwplan ontwikkeld dat in de bouw van een twee-onder-één-kap woning voorziet. Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan "Kern Elst", zoals dat op 11 februari 1992 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd, en heeft de bestemming Agrarische doeleinden. Het ontwikkelde bouwplan voor de bouw van een twee-onder-één-kap woning is niet geheel conform het in het bestemmingsplan "Kern Elst" gestelde uitvoerbaar. Om uitvoering van het plan toch mogelijk te maken, is gekozen voor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan.

Door de bouw van de twee-onder-één-kap woning zal het opgenomen bouwvlak aangepast worden voor wat betreft de vorm en de oppervlakte. Voor het huidige Agrarische bouwvlak komen twee kleinere bouwvlakken in de plaats. Deze bouwvlakken voorzien in de bouw van de twee-onder-één-kap woning en de burgerwoning die ontstaat nadat de Agrarische bestemming is gewijzigd in een woonbestemming. De agrarische bedrijfsvoering moet hiertoe volledig worden beëindigd.

2. Bestaande situatie

Rijksstraatweg 84-86 betreft een perceel, kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie I, nummer 829. Het perceel ligt in de bebouwde kom van Elst en heeft de bestemming Agrarische doeleinden. Op het perceel is thans het agrarisch bedrijf van de heer Roks gevestigd. Het betreft echter geen volwaardig agrarisch bedrijf meer. De bouw van een twee-onder-één-kap woning past echter niet binnen deze bestemming. Om een en ander toch mogelijk te maken is de heer Roks bereid om het agrarisch bedrijf te staken en de opstallen te slopen. De huidige bedrijfswoning zal als burgerwoning worden gebruikt en wordt derhalve bij de partiële herziening betrokken.

In verband met de ligging van het perceel kan de ruimtelijke situatie beoordeeld worden vanuit het dorp (de Rijksstraatwegzijde) en vanuit de uiterwaarden (met name vanaf de Ingense Veerweg). Langs de Rijksstraatweg vormt de huidige bebouwing in feite het einde van de bouwstrook aan de zuidzijde. Aan deze zijde vormt de boerderij de beëindiging van de traditionele dorpsbebouwing. Deze traditionele bebouwing wordt gekenmerkt door langgerekte blokken haaks op de weg, met een lage goot en een relatief hoge kap. Op het onderhavige perceel hebben zowel de bestaande woning als een meer oostelijk daarvan staande schuur deze karakteristiek.

Aan de zijde van de uiterwaarden ligt de boerderij eveneens in een vrij markante positie: zowel aan de zuid- als aan de oostzijde is een steilrand naar de uiterwaarden aanwezig. Vanaf de Ingense Veerweg is dit zeer goed zichtbaar. Uit landschappelijk oogpunt, en ook in verband met mogelijke natuurontwikkeling, is een geleidelijke overgang naar de steilrand gewenst, waarbij de bebouwing enige afstand tot het talud dient te bewaren.

3. Planvoorstel

Bij de inventarisatie van het gebruik van de percelen in het kader van de vervaardiging van het bestemmingsplan Kern Elst was er ter plaatse een

volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig. De bestemming is afgestemd op het gebruik van het perceel. Inmiddels is er geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf. In mei 1992 werd daarom een verzoek ingediend om op het perceel Rijksstraatweg 84-86 een twee-onder-één-kap woning te mogen bouwen. De nieuw te bouwen woningen worden enigszins ten westen van de nog te slopen schuur gebouwd en komen daardoor wat centraler op het perceel te liggen. Doordat de huidige bedrijfswoning als burgerwoning zal worden gebruikt kan de bestemming van het gehele perceel gewijzigd worden in de bestemming Woondoeleinden.

4. Afwegingen

Doordat het voor het perceel Rijksstraatweg 84-86 gedane verzoek eigenlijk tweeledig van aard is, kennen ook de hierop van toepassing zijnde afwegingen een tweeledig karakter:

- a. In de woonkern Elst wordt een agrarisch bedrijf als minder passend beschouwd. Derhalve is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan medewerking kan worden verleend aan het gebruik van de boerderij uitsluitend voor woondoeleinden. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat woondoeleinden als meest gewenste situatie wordt gezien. Voor dit specifieke perceel is echter een nadere afweging gemaakt omdat men extra woonruimte wil creëren. Tegen het staken van de agrarische bedrijfsvoering en het omzetten van de boerderij in burgerwoning bestaan geen bezwaren. Aan de in het bestemmingsplan Kern Elst (art. 8 lid 9 van de voorschriften) gestelde voorwaarden moet echter wel voldaan worden.
- b. Inpassing van de twee-onder-één-kap woning wordt alleen toegestaan wanneer dit een positief effect heeft op de ruimtelijke situatie van dit gedeelte van Elst. Door de sloop van de bestaande schuur ontstaat er een verbeterde ruimtelijke situatie. De frontbreedte van de nieuwe bebouwing wordt aanzienlijk minder dan in de bestaande situatie (16 meter in plaats van 25 meter). Bovendien wordt het bebouwingsoppervlak aanzienlijk verminderd. Dit heeft een gunstig effect op de omgeving. Het doorzicht vanaf de overzijde van de Rijksstraatweg op de Rijn wordt verbeterd. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan Kern Elst. Uiteraard dient het bouwplan aan te sluiten op het karakter van de bebouwing in de omgeving. De welstandscommissie ziet hierop toe.

Er wordt eveneens naar gestreefd om de woningen zo compact mogelijk te houden. Dit is goed mogelijk bij een twee-onder-één-kap woning. Wanneer er twee vrijstaande woningen of twee woningen geschakeld met garages worden gebouwd is het ruimtelijk effect veel groter.

De partiële herziening van het bestemmingsplan Kern Elst is gelet op bovenstaande punten dan ook zeker te rechtvaardigen.

5. Vereisten ingevolge de Wet Geluidhinder

Het perceel Rijksstraatweg 84-86 is gelegen aan een verkeersweg met een hoge verkeersintensiteit. Dit betekent dat de Wet Geluidhinder van toepassing is en dat er derhalve een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. De Rijksstraatweg heeft een zodanige verkeersintensiteit (15350 motorvoertuigen per etmaal) dat er op grond van de Wet Geluidhinder sprake is van een geluidszone van 200 meter. De situering van de woning, wat verder van de

weg af, is in dit geval altijd gunstiger. De geluidsbelasting op de gevel van de te bouwen woning bedraagt 68 dB(A). Op grond van de Wet Geluidhinder mag hierop een correctie van 5 dB(A) plaatsvinden, hetgeen betekent dat de geluidsbelasting vastgesteld wordt op 63 dB(A). De Wet geeft echter aan dat voor woningen die gebouwd worden in het buitenstedelijk gebied binnen de bebouwde kom danwel woningen die gebouwd worden in het stedelijk gebied een geluidsbelasting van maximaal 50 dB(A) is toegestaan. Gelet op de overschrijding van de toegestane geluidsbelasting is overwogen om een geluidswal danwel een geluidsscherm te plaatsen. Vastgesteld is echter dat het plaatsen van een geluidswal danwel een geluidsscherm ten behoeve van één perceel aan de Rijksstraatweg, planologisch onaanvaardbaar is. Teneinde de wijziging van het bestemmingsplan door te voeren is een verzoek aan Gedeputeerde Staten gericht om vaststelling van een hogere grenswaarde. De provincie is bevoegd een dergelijke hogere grenswaarde vast te stellen tot maximaal 65 dB(A).

6. Planherziening

Op grond van de voorgaande overwegingen wordt het bestemmingsplan plaatselijk herzien voor wat betreft de bestaande bedrijfswoning en de nog te bouwen twee-onder-één-kap woning. Deze herziening betreft primair het wijzigen van de bestemming Agrarische doeleinden in de bestemming Woondoel-einden. Het agrarisch bouwvlak wordt daartoe gewijzigd in een tweetal kleinere bouwvlakken. Voor het overige blijven de voorschriften van het bestemmingsplan "Kern Elst" van toepassing.

7. 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. Opgemerkt is wel dat op de plankaart de bouwmogelijkheid als W(hv) weergegeven dient te worden, overeenkomstig de van toepassing te verklaren voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Kern Elst. Aan deze opmerking is, in de vorm van een gewijzigde plankaart, gevolg gegeven.