

2 Toelichting

2.1 Aanleiding tot de partiële herziening

Het bestemmingsplan Elst-het Woud omvat een woongebied dat grotendeels tussen 1970 en 1990 is gerealiseerd. Het bestemmingsplan Elst-het Woud is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 1989, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 5 juni 1990. Een ingesteld beroep is op 25 oktober 1991 ingetrokken, waardoor het plan onherroepelijk geworden is.

In het plangebied ligt het terrein van een basisschool, de Woudschool. Aangrenzend aan dat schoolterrein lag de kleuterschool "Koolmees", met een afzonderlijk gebouwtje. Door onderwijsreorganisatie is deze kleuterschool inmiddels geïntegreerd in de basisschool, waarbij huisvesting mogelijk was in het gebouw van de Woudschool.

Op het vrijgekomen terrein, genaamd de Woudmees, is thans een plan voor woningbouw ontwikkeld. Dit voornemen wijkt af van het geldende plan, dat voor het overige ongewijzigd blijft. In verband hiermee is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan Elst-het Woud.

2.2 Het plan

Het vrijkomen van het terrein waarop de kleuterschool lag schept de mogelijkheid van een nieuwe functie. Gekozen is voor de functie woningbouw. Als terrein hiervoor is een wat groter gebied in beschouwing genomen. Ten noorden van het voormalige schoolterrein ligt namelijk een terrein met de bestemming groenvoorzieningen, voornamelijk in gebruik als een (nauwelijks ingericht) trapveldje.

Als indelingsvoorstel is gekozen voor woningbouw, globaal ter plaatse van het bestaande trapveld, en een nieuw aan te leggen groengebied, met speelvoorzieningen, ongeveer ter plaats van het voormalige kleuterschoolterrein. Met deze opzet is tegemoet gekomen aan bezwaren die in 1991 bij de eerste inspraakprocedure naar voren zijn gebracht tegen een enigszins afwijkend eerder voorstel (zie hiervoor paragraaf 2.3). In de opzet van het huidige plan grenst het groengebied over een veel kleinere lengte aan de tuinen van bestaande woningen dan in een eerder voorstel. Hinder van de speelvoorzieningen voor de woningen in de omgeving wordt voorkomen doordat het speelterrein, met een maat van 20 bij 40 m, kleiner is dan het beschikbare groengebied van circa 26 bij 56 m. Hierdoor is ruimte voor afscherpende randbeplanting aan de zijde van de woningen. Dit speelterrein zal bovendien in het bijzonder ingericht worden voor jongere kinderen, in de leeftijd van circa 5 tot 12 jaar. Voor de oudere jeugd is het gemeentebestuur voornemens op korte termijn een locatie nabij het sportcomplex aan de Sportweg te realiseren. Dit zal een betere spreiding van de speelvoorzieningen in Elst tot stand brengen, en een ontlasting van het onderhavige terrein betekenen.

De woningen in het plangebied zijn gesitueerd langs de Koninginneweg, aansluitend aan daar al bestaande woningen. In deze situatie worden maximaal 6 woningen voorzien, die gezien de beschikbare ruimte uitvoerbaar zijn als woningen van het halfvrijstaande type. De woningen zijn met de tuin op het zuiden gesitueerd, wat vanuit milieu-oogpunt (energiebesparing) te prefereren is boven de eerder voorgestelde situering.

Gezien de bescheiden omvang van het plan, dat past binnen de opzet van het plan het Woud, is gekozen voor een partiële herziening van dit bestemmingsplan. Voor de te bouwen woningen is echter gekozen voor een enigszins afwijkende bestemmingsregeling ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Afwijkend is met name dat het maximale aantal te bouwen woningen is voorgeschreven (namelijk 6), en dat geen gedetailleerd bouwblok voor de woningen op de kaart is aangegeven. Op deze wijze blijft enige speelruimte voor het te bouwen woningtype en de plaatsing van bijgebouwen, uitbouwen en garages. Om ongewenste situaties te voorkomen, binnen deze wat grotere marge voor de plaatsing van gebouwen, zijn extra bepalingen in de voorschriften opgenomen. Met name betreft dit de nadere eisen (artikel 4A, lid 6), die bijvoorbeeld van toepassing zijn op het te behouden uitzicht voor het verkeer op de hoek Prinsenvweg-Koninginneweg, en op het aanzien aan de zijde van de Koninginneweg (inclusief situering van uitritten e.d.).

2.3 Inspraak

Over het voornemen van woningbouw op deze plaats heeft tweemaal inspraak plaatsgevonden. Aanvankelijk is een plan naar voren gebracht om een blok van 8 woningen te bouwen, gedeeltelijk ook op het bestaande trapveld gesitueerd. Dit trapveld zou verplaatst worden, maar even groot blijven. Een en ander is gepubliceerd, en daarna besproken in een inspraakavond op 19 december 1991 (zie bijlage, met verslag). Een herzien plan met 6 woningen en een gewijzigde indeling, is opnieuw gepubliceerd, en besproken op een inspraakavond op 19 maart 1996 (zie bijlage).

2.3.1 Inspraak december 1991 en aanpassing plan

Op de inspraakavond op 19 december 1991 werden reeds reacties aangekondigd van een groep bewoners. Uiteindelijk zijn twee schriftelijke reacties binnen gekomen (als bijlage opgenomen).

De reactie, ondertekend door J. van Dijk en anderen, stelt voor om in het geheel geen woningen te bouwen op de plaats van de Woudmees. Er wordt een voorstel gedaan voor de inrichting van het vrijkomende terrein. De motieven zijn in hoofdzaak drieledig:

- er is te weinig groen in het Woud;
- de woningbehoefte is niet aangetoond;
- de voorgestelde ligging van het trapveld is ongunstig voor de aangrenzende woningen aan de Koninginneweg (overlast, waardedaling).

Hiertegen is het volgende aangevoerd.

Het plan-het Woud voldoet zeker aan redelijke normen voor wat betreft de hoeveelheid groenvoorzieningen. In dit woongebied zijn verspreid diverse groenvoorzieningen opgenomen die elk voorzien in de diverse vormen van behoefte aan groen (speelplekken voor kleine kinderen, ruimte voor grotere kinderen, siergroen, begeleiding van wegen, enzovoorts). Buiten discussie staat ook dat het geenszins de bedoeling is om de totale voorziene oppervlakte groen te verkleinen. Het gaat er in dit geval om dat een voor bebouwing bestemd terrein beschikbaar gekomen is. De inkrimping om het schooloppervlak heeft ook samenhang met een daling van het kindertal in Elst, zodat op grond daarvan geen vergroting van de speelruimte gemotiveerd kan worden.

Het voorstel om hier woningen te bouwen, houdt verband met de reële behoefte aan woningen die in Elst bestaat. Gezien ook de beperkte ruimte voor nieuwbouw van woningen die in de gemeente Rhenen nog beschikbaar is, dient elke mogelijkheid voor bebouwing in de gemeente in principe in overweging genomen te worden. Daar komt bij dat het onderhavige terrein ook in financiële zin nodig is voor het plan: het schoolterrein dient evenzeer als de grond onder de woningen bij te dragen in de kosten voor de realisering van de wijk. Het verdwijnen van de kleuterschool dient in dit opzicht gecompenseerd te worden.

Wel is tegemoet gekomen aan de kritiek op de voorgestelde veranderde situering van het speelterrein. De ligging tussen huizen, waarbij de lange zijde van het speelterrein grenst aan de tuinen, zou mogelijk overlast kunnen veroorzaken. Er is een herziene opzet gemaakt, hierin wordt een groenzone rondom het speelterrein voorzien, die aan de zijde van de bestaande woningen extra breed is. Daardoor wordt de kans op hinder in de tuinen sterk gereduceerd. Bovendien is de nieuwe inrichting nadrukkelijk bestemd voor de leeftijdsgroep tussen circa 5 en 12 jaar, voor de oudere jeugd worden voorzieningen nabij de Sportweg, elders in Elst, gerealiseerd. In de herziene opzet grenst het speelterrein aan de onbebouwde ruimte bij de bestaande school. In visueel-ruimtelijk opzicht ontstaat daardoor een grote open ruimte binnen het Woud. Dit versterkt het door de opstellers van de reactie gewenste groene karakter.

De tweede schriftelijke reactie, namens enkele bewoners van de Koninginneweg, betrof vooral de hinder voor de aangrenzende woningen als gevolg van de gewijzigde situering van het speelterrein. Aan deze reactie is door aanpassing van het plan, zoals hiervoor beschreven, tegemoet gekomen.

2.3.2 Inspraak maart 1996

Het plan is aangepast in de zin zoals in het voorgaande beschreven. Hiermee werd enerzijds tegemoet gekomen aan een belangrijk deel van de inspraakreacties, en werd anderzijds een bouwlocatie geschapen die beter aansluit bij de woningbehoefte in Elst. Over deze herziene opzet is opnieuw een inspraakavond gehouden, op 19 maart 1996. Het verslag van deze avond is bijgevoegd. Daarnaast zijn schriftelijke reacties binnengekomen. Naar inhoud betreft het twee verschillende reacties, één ervan is een

standaardbrief , waarvan 262 ondertekende exemplaren zijn binnengekomen, de andere brief is slechts door één persoon ondertekend, B. Riemsdijk (beide reacties zijn als bijlage opgenomen). Door het gemeentebestuur zijn deze reacties uitvoerig beantwoord, zie de Bijlage "Behandeling van de ingekomen reacties naar aanleiding van terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Elst-Het Woud, partiële herziening Woudmees".

In het kort samengevat wordt hierin het volgende overwogen.

- Er blijft niet te weinig ruimte over voor de plaatselijke jeugd. Voor de leeftijd van 5 tot 12 jaar wordt ter plaatse een speelplek gerealiseerd, voor de oudere jeugd wordt op korte termijn een betere speelplek nabij de Sportweg aangelegd.
- De groenvoorziening die wordt aangelegd, is niet kleiner dan die in het geldende bestemmingsplan.
- Voor de bestrijding van het hondenpoepprobleem is een nieuw hondentoilet aangebracht aan de Heideweg, waarmee de betreffende problemen in de omgeving opgelost zijn (voorzover de eigenaren van honden meewerken).
- Dat het speelterrein nu grenst aan de Prinsenweg, en niet meer aan de Koninginneweg heeft een aantal duidelijke voordelen voor de omwonenden. Om de nog eventueel optredende hinder te beperken, wordt afschermend groen aangelegd. Daardoor wordt met name spelen op de straat voorkomen.

Op grond van deze overwegingen is er geen aanleiding om het voorontwerp van de partiële herziening, zoals dat in de tweede inspraakronde is besproken, aan te passen.

2.4 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is uitvoerbaar binnen de exploitatie-opzet van het Woud. Zie de bijlage.