

**Gemeente Rhenen
Uitwerkingsplan Woudweg-Christinastraat**

Toelichting

Het uitwerkingsplan Woudweg-Christinastraat beslaat een ruim 0,4 ha groot terrein in Elst. Het ligt midden in de kern, omringd door bestaand woongebied, op de hoek van Woudweg en Christinastraat. Het betrof een tot dusverre sterk verwaarloosd terrein, waarop een aantal schuren en een blokje garageboxen stonden. Een tweetal bestaande woningen op het terrein zijn niet in het plan opgenomen.

Het verwaarloosde en in de omgeving sterk detonerende aanzien van het terrein was bij het opstellen van het bestemmingsplan Kern Elst (vastgesteld 25 juni 1991, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 februari 1992) aanleiding om te streven naar een in de omgeving passende woonfunctie. Daartoe is voor dit terrein de bestemming Woondoeleinden, uit te werken op basis van art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, opgenomen.

Thans is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 11 woningen op dit terrein. Het situeren van woningen op dit terrein vraagt zorg, in verband met de beperkte omvang van het grondstuk en de woonbebouwing die in de directe omgeving staat. Er is sprake van een tweetal bestaande woningen, die het eigenlijke bouwterrein al enigszins versnipperen. Direct ten westen van het terrein ligt een woonpad dat toegang geeft tot een elftal woningen. Deze woningen maken deel uit van een complex met woonblokken in strokenverkaveling (dwars op de Christinastraat, met parkeren direct langs deze straat). De voorgevel van de genoemde woningen ligt niet meer dan 12 m uit de grens van het plangebied, waarbij overigens het uitzicht vanuit de woningen ten dele wordt afgeschermd door er vóór gelegen schuurtjes. Aan de noordzijde grens het plangebied aan achtertuinen.

Het bouwplan voorziet in woningen, die tevens geschikt zijn voor ouderen. Het belangrijkste kenmerk hiervan is de aanwezigheid van slaap- en badkamer op de begane grond, met als gevolg een vrij hoog bebouwingspercentage van de kavels (inclusief garage en berging 100 à 120 m² bebouwd op kavels van circa 200 m²). Een bebouwingspercentage van maximaal 60% is aanvaardbaar mits nog voldoende lichtinval mogelijk is, dit wordt begunstigd doordat geen bovenverdieping aanwezig is, en slechts ten dele een kap. Ook dient een zodanige opstelling van de woonruimten aanwezig te zijn, dat geen aantasting van privacy optreedt. Wat dit betreft is rekening te houden met minimale onderlinge afstanden tussen woningen. In andere plannen in de gemeente is als norm aangehouden: minimaal 16 m tussen voor- en achtergevels (dat wil zeggen tussen tegenover elkaar gelegen ramen van woonvertrekken) en minimaal 10 m tussen een voorgevel en een kopgevel (dat wil zeggen aan één zijde ramen van woonvertrekken en aan de andere zijde blinde of nagenoeg blinde muren). Mede op basis van deze normen is het plan opgezet.

In verband met de vrij korte afstand tot de bestaande woningen ten westen, is hier een woningtype ontwikkeld met een patio, waardoor geen uitzicht naar het westen is. Een bovenverdieping ontbreekt, waardoor geen aantasting van de lichtinval bij de bestaande woningen optreedt. Dit woningtype is in het plan aangeduid met W

(p). De overige woningen in het plan zijn meer halfvrijstaand van karakter. In vergelijking tot de gebruikelijke woningen van dit type zijn de woningen betrekkelijk breed en ondiep; vanwege deze afwijkende maatvoering is in dit uitwerkingsplan een bebouwingscategorie W(hg) opgenomen die qua maatvoering enigszins afwijkt van de in het bestemmingsplan Kern Elst opgenomen categorie W(hv).

Op zich zijn in dit plan dezelfde voorschriften van toepassing als verder in het bestemmingsplan Kern Elst zijn voorgeschreven, alleen de woningtypen zijn als gevolg van de hiervoor beschreven afwijkingen enigszins verschillend. Het uitwerkingsplan voldoet daardoor aan de regels voorgeschreven in de bestemming Woondoeleinden, uit te werken. Het aantal woningen (11) blijft beneden het voorgeschreven maximum. De parkeercapaciteit voldoet aan de normstelling, rekening houdend met het feit dat elke woning parkeergelegenheid op eigen erf bezit, dat de patiowoningen gerekend kunnen worden als geschakelde woningen, en dat de woningen aan de Woudweg aanvullende parkeergelegenheid op de Woudweg ter beschikking hebben. In het algemeen hoeft bij woningen voor ouderen (met meestal slechts 2 bewoners) niet met maximale parkeerbehoeften gerekend te worden.

Het plan wordt ontwikkeld door particulier initiatief. Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van het plan geen financiële consequenties verbonden.