

Verslag Buurtspraak Utrechtsestraatweg te Rhenen

Intro

DORPenLANDadvies (afgekort DOLA) heeft op 13 februari 2017 opdracht gekregen om 12 keukentafel-gesprekken te voeren met de bewoners aan de Utrechtsestraatweg, die belanghebbend zijn en zicht hebben op het perceelnummer 634, Rhenen, sectie I. inzake de bouw van een nieuwe woning op voornoemd perceel.

Aanleiding voor het bouwplan is het Principebesluit van B&W van Rhenen van 20 oktober 2016 ter compensatie van de sloop van de woning Cuneralaan 65 in verband met de realisatie van een ecologische verbindingszone bij Vogelenzang. Ter compensatie van de sloop van de oude woning mag een nieuwe woning met vergelijkbare inhoud op een vergelijkbare plek met zicht op de Neder-Rijn teruggebouwd worden.

Doel van de buurtspraak is geweest te achterhalen wat de argumenten zijn tegen het bouwplan van Mol en waar de pijn nu werkelijk zit. Tegelijkertijd is verkend wat de wensen van de mensen zijn, indien de plannen desondanks toch zouden doorgaan. Ook is nagegaan onder welke voorwaarden de bewoners eventueel met de bouw van de woning zouden kunnen instemmen.

Voorwaarden van B&W voor een definitief besluit (door de gemeenteraad) zijn naast een goede ruimtelijke onderbouwing ook een goede landschappelijke inpassing en een toets van de maatschappelijke haalbaarheid van de woning. De gesprekken in het kader van deze buurtspraak zijn daarvoor mede bedoeld. DOLA heeft daartoe eind februari/begin maart 2017 gesprekken gevoerd met vrijwel alle bewoners van de Utrechtsestraatweg, die zicht hebben op het perceel 634, alwaar de heer Mol op het meest oostelijke gelegen deel een bouwmogelijkheid heeft verworven voor een nieuwe woning.

Bewoners en historie van perceel 634

De meeste bewoners wonen al geruime tijd op hun huidige adres. Recentelijk zijn twee gezinnen komen wonen. Eén echtpaar heeft plannen om te verhuizen. Vrijwel alle bewoners genieten dagelijks van het mooie panorama. Op perceel 634 heeft in het verleden tabaksteelt plaats gevonden. Her en der hebben tabaksschuren gestaan. Dit is op een kaart uit 1811 goed te zien. Het perceel is later enige tijd in gebruik geweest als volkstuincomplex voor arbeiders van de steenfabriek Leccius-de Ridder (LdR). Omstreeks 2002 heeft de steenfabriek het perceel verkocht aan de heer Mol en heeft de steenfabriek LdR aan derden opdracht gegeven om de tuinhuisjes – waarvan een aantal met asbestdaken - te slopen en het terrein schoon op te leveren. Blijkbaar is dat niet secuur gebeurd en liggen her en der nog stukken asbest. Een deel van het achtergebleven asbest is mogelijk verzameld in een voormalige champignonkelder onderaan de bouwkael. Deze kelder ligt vlakbij de ontwateringsbuis van de N225, die uitwatert op de Palmerswaard, welke eigendom is van Het Utrechts Landschap (HUL).

Algemene vrees / bezwaar

De meeste bewoners hebben (grote) bezwaren tegen de voorgenomen bouwlocatie. Dit komt vooral voort uit de grote vrees, dat na realisatie van het beoogde bouwplan het hele perceel 634 bebouwd gaat worden. Sommigen hebben er zelfs slapeloze nachten van. Dit omdat zij flink betaald hebben om hier te kunnen wonen in een huis met dat prachtige uitzicht (panorama) over de Palmerswaard en de Neder-Rijn. Dit panorama is voor een aantal bewoners mede aankoopargument geweest. Echter, door de groei van (dennen)bomen op en langs het perceel wordt het zicht op de Palmerswaard voor een deel van de bewoners steeds minder. Met name huizen ter hoogte van de beplante geluidswal en de dennenakker hebben daar last van.

Woonhuis, rooilijn en helling

Bij daadwerkelijke realisatie is de helft van de bewoners voorstander van het lager op de helling en uit de rooilijn projecteren van de nieuwe woning. Die plek lager op de helling is ook beter voor een goede landschappelijke inpassing. Dit argument kan helpen om bij de gemeente te pleiten om van de rooilijn af te wijken en een landschappelijk meer verantwoorde locatie te kiezen halverwege de helling. Diezelfde mensen zijn ook voorstander van het deels in de helling laten verzinken van de woning. Ook de vorm van het woonhuis en een groen (gras/sedum)dak kan volgens sommigen bijdragen aan een betere landschappelijke inpassing. Voor enkele van hen mag het huis zelfs wigvormig zijn.

Ontsluiting/uitrit

Over de ontsluiting/uitrit van het huis op de N225 verschillen de meningen. Een ruime meerderheid is voor een uitrit via het grote ijzeren hek aan de westzijde van het perceel. Maar sommigen van hen zijn bang voor een zicht belemmerende (heg/laan)beplanting langs deze 2 meter dieper liggende oprijlaan, waardoor hun panorama alsnog zou kunnen worden weggenomen. Voor een paar buurtbewoners is een uitrit rechtstreeks op de N225 de beste. Maar hieraan kleven weer bezwaren van bewoners in de buurt van die uitrit. Zij vinden een rechtstreekse uitrit op de N225 onoverzichtelijk. Ook geeft de rechtstreekse uitrit weer meer verkeersdruk vlakbij het toch al drukke BP-benzinestation. Bovendien moet er bij deze directe uitrit een hoogteverschil van 2 meter overwonnen worden.

Wandelpad

Vrijwel alle bewoners zijn boos op Mol over de afsluiting van het verharde pad naar de Palmerswaard met een zwaar ijzeren hek. Voorheen kon de buurt via dit pad makkelijk even een ommetje maken. Nu niet meer. Een aantal bewoners zien een nieuw wandelpad naar de Palmerswaard langs de oostelijke perceelsgrens wel zitten. Groene, besdragende struiken aan weerszijden van dit wandelpad dragen bij aan de landschappelijke inpassing van zowel de nieuwe woning, als de naastgelegen monumentale woning. Behoud van wederzijdse privacy staat daarbij voorop.

Voorstel bewoners

Vrijwel alle bewoners zijn voorstander van behoud van het open zicht naar de Palmerswaard. Een ruime meerderheid zou die openheid en zicht op de Rijn op een of andere manier planologisch of juridisch willen vastleggen. Een van de mogelijkheden is om die openheid in een contract met Mol vast te leggen, waarbij hij *eenmalig* een unieke, duurzame en moderne/energie neutrale woning mag bouwen onder voorwaarde, dat de rest van perceel 634 ONBEOUWD blijft! Liefst zou men deze voorwaarde via een kwalitatieve verplichting aan het koopcontract willen koppelen, tezamen met het te verleggen recht van overpad voor het beoogde wandelpad naar de Palmerswaard. Sommigen zouden dit willen doen via een bestemmingswijziging van het resterende perceel van Agrarisch (A) naar Natuur (N, en die bestemmingswijziging van A naar N mee te nemen in het onderhavige bestemmingsplan voor het beoogde woonperceel. En anderen zien het wel zitten, als het overblijvende deel van perceel 634 aan Het Utrechts Landschap zou worden verkocht.

Door het contractueel en/of bestemmingsplan-technisch vastleggen of door verkoop van het onbebouwde perceel 634 aan Het Utrechts Landschap (HUL) zou het panorama naar de Palmerswaard duurzaam vastgelegd en bestemd kunnen worden.

P.S. Mol heeft de mogelijkheid om het hele agrarische perceel 634 te verkopen of te verpachten aan derden. Die zouden er zonder problemen maisteelt of een boomkwekerij kunnen starten. In dat geval zou het hele panorama op de Palmerswaard voor alle bewoners van de Utrechtsestraatweg weggenomen kunnen worden. En dat is misschien wel het laatste waarop de bewoners zitten te wachten!



Vragen van bewoners

Tijdens de gevoerde gesprekken zijn onder meer de volgende vragen boven tafel gekomen:

1. Ten aanzien van de voorgenomen bouwlocatie:

- a. Hoe de keuze voor deze landingslocatie tot stand is gekomen?
- b. Welke studie aan de locatiekeuze ten grondslag heeft gelegen?
- c. Of er geen vergelijkbare landingslocaties in beeld zijn gebracht?
- d. Waarom juist deze landingslocatie is gekozen?
- e. Hoe de aankoop door Mol tot stand is gekomen?
- f. Welke voorwaarden aan deze aankoop verbonden zijn geweest?

2. Ten aanzien van het volledige perceel 634:

- a. Of het perceel 634 enige natuurwaarde heeft?
- b. Of het perceel 634 deel uitmaakt van het Nationaal Natuur Netwerk of N2000?
- c. Of het perceel 634 valt binnen de begrenzing van de Beleidsregels Grote Rivieren?
- d. Of het resterende agrarische perceel een natuurbestemming zou kunnen krijgen?
- e. Of deze bestemmingswijziging meegenomen zou kunnen worden in het onderhavige plan?

Conclusie

Deze en andere vragen zullen in het kader van het bestemmingsplan beantwoord moeten worden, teneinde te kunnen zorgen voor een goede en verantwoorde ruimtelijke onderbouwing, een goede landschappelijke inpassing en een maatschappelijk en politiek gedragen besluitvorming van deze unieke bouwlocatie.

Erfinrichtingsschets (LAND+)

Om te komen tot een zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en het erf is **LANDplus | Cultuurhistorisch advies** gevraagd om een erfinrichtingsschets te maken.

Deze inrichtingsschets zorgt er voor dat bij realisatie van de nieuwe woning en de inrichting van het erf zoveel mogelijk aangesloten gaat worden bij:

- de (cultuur)historie van de locatie e.o.
- het open landschap van de Palmerswaard en het karakter van de oorspronkelijke tabakslanden/engen
- het panorama van de woningen aan de noordzijde van de Utrechtstraatweg

Onderstaande schetsen geven een beeld van de positionering van de toekomstige woning, de inrichting van het onbebouwde erf en enkele dakvormen.

