

BESTEMMINGSPLAN BOSLANDWEG-OOST

GEMEENTE RHENEN

TOELICHTING

15 juli 2008

110631/CE8/012/000002

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Bestaande situatie	4
3 Beleidsuitgangspunten	5
4 Milieu en archeologie	6
4.1 Bodem	6
4.2 Water	6
4.3 luchtkwaliteit	7
4.4 geluidsaspecten	7
4.5 archeologisch onderzoek	8
5 Toelichting bij het plan	9
6 Inspraak en vooroverleg	11
6.1 voorgeschiedenis	11
6.2 inspraak	12
6.3 provinciale planologische commissie	12
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek perceel Boslandweg te Rhenen	16
Bijlage 2 Bodemonderzoek (samenvatting)	18
Bijlage 3 Archeologisch veldonderzoek	19
Bijlage 4 Inspraakreactie en beantwoording uit 1999	20
Bijlage 5 Inspraakreacties en beantwoording naar aanleiding van het herziene voorontwerp- bestemmingsplan in 2004	21
Bijlage 6 Luchtkwaliteitsberekeningen	22
Bijlage 7 Advies Provinciale Planologische Commissie en advies Waterschap	23

HOOFDSTUK

1

Inleiding

Het plangebied van het bestemmingsplan Boslandweg-Oost ligt aan de oostelijke kernrand van Rhenen en is in het verleden onder meer als opslagterrein in gebruik geweest. Oorspronkelijk omvatte het ontwerp-bestemmingsplan een gebied van circa 1,7 ha. Voorzien werd in acht nieuwe woningen.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de raad bij amendement besloten het plan gewijzigd vast te stellen. De wijziging strekt ertoe dat twee nieuwe woonbestemmingen waarin het ontwerpbestemmingsplan voorzag niet zijn vastgesteld.

De plangrens is overeenkomstig het amendement gewijzigd. Het voorliggende, vastgestelde plan omvat nu een gebied van circa 1,6 hectare en voorziet in de mogelijkheid om zes nieuwe woningen te realiseren.

HOOFDSTUK

2

Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Boslandweg. Deze weg verbindt de wijk Grebbekwartier met Achterberg, ten oosten van de spoorweggraving (waarin ook de provinciale weg N233 ligt). De Boslandweg daalt af van de heuvelrug naar de Vallei, van ruim 34 m boven NAP in het zuiden tot circa 25 m boven NAP bij de noordelijke plangrens.

Het betreffende gedeelte van de Boslandweg, direct ten noorden van het Grebbekwartier, vormt een klein en ruimtelijk duidelijk onkaderd gebied: het ligt in een soort 'plooi' in de noordelijke helling van de heuvelrug, waarop Rhenen ligt.

Door deze plooi is de helling niet, zoals meer naar het oosten en het westen, zichtbaar vanuit de vallei. In de plooi bevindt zich vrij veel bebouwing en beplanting. Komend vanaf Achterberg of via de Lijnweg wordt eventueel uitzicht op het gebied weggenomen door ervoor liggende bebouwing en beplanting (onder meer van het terrein met bedrijven meer noordelijk). Alleen wandelaars op de Laarschenberg kunnen vanaf de bosrand het gebied zien aan de voet van de helling, een wat rommelig gebiedje met huizen en beplanting, dat echter weinig opvalt, omdat het zicht wordt beheerst door de erachter gelegen, tot 50 m hoge heuvels, waarop de woonwijk Domineesberg ligt.

Binnen het deelgebied is het beeld vanaf de Boslandweg kleinschalig; de weg heeft wat flauwe bochten en het uitzicht wordt weggenomen door beplanting, boomgaarden en dergelijke, met woningen ertussen. Opvallend in het geheel is een handel in gebruikte auto's, met veel opslag in de open lucht. Het onderhavige bestemmingsplan ligt in het gebied tussen het genoemde terrein van de autohandel en de woonwijk Grebbekwartier. Het noordelijke gedeelte is onbebouwd met enige jonge beplanting. Tot voor enige jaren was een belangrijk deel ervan in gebruik als opslagterrein voor zand en grind. Deze bedrijfsmatige activiteit is inmiddels verplaatst, in afwachting van een nieuwe functie is het terrein braak blijven liggen. Ten zuiden hiervan staat een woning in een bosachtige tuin. Tussen deze woning en de woningen in het Grebbekwartier ligt een weiland met wat oude hoogstam fruitbomen.

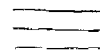
bedrijven o.a.
houthandel



bos



bomenrij



tuin en erf



woning



hoogtelijn

Boslandweg

Linweg

20

25

30

gebruikte
auto's

zand
en grind

kwekerij

Gemeente Rhenen

toestand voor herziening
Boslandweg

schaal 1:2500

25.05.2004

HOOFDSTUK

3

Beleidsuitgangspunten

Het gebied van het bestemmingsplan maakt nagenoeg geheel deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente. Het gebied beslaat circa 1,7 ha, waarvan in het buitengebied 1,4 ha met een agrarische en 0,15 ha met een woonbestemming. Het maakt deel uit van een strook land, direct grenzend aan de stedelijke bebouwing, waar nauwelijks agrarisch gebruik plaatsvindt, maar wel veel bebouwing is gesitueerd. Uit de bijgaande schets van de bestaande toestand blijkt de dichte bebouwing van het gebied. In dit bestemmingsplan is ook een klein gedeelte (van circa 1500 m²) opgenomen dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan Grebbekwartier-noord, het aangrenzende woongebied. Dit gedeelte had tot dusverre een verkeersbestemming (de Boslandweg) en een bestemming groenvoorzieningen.

Naar een definitieve functie voor dit gebied is herhaaldelijk studie uitgevoerd. In de Nota 'De stadsrand van Rhenen' die door de gemeenteraad op 26 mei 1987 is vastgesteld, worden een aantal deelgebieden onderscheiden die mogelijk een meer stedelijke functie kunnen krijgen. Het onderhavige plangebied maakt in de nota deel uit van het deelgebied 8. Hierover wordt gesteld dat 'incidentele verdichting van de onregelmatige en onduidelijke bebouwingsstructuur mogelijk is, mits deze door ligging in de 'plooi' van de heuvelrug en door bestaande beplanting wordt afgeschermd'. Later is het gebied in beeld geweest voor de vestiging van een standplaats voor woonwagens, die uiteindelijk elders in de gemeente is gevestigd. Ook bij het meer recente locatieonderzoek van Amer-adviseurs is het terrein geschikt geacht als bouwlocatie.

Mede op grond van de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving komt een woonfunctie in aanmerking. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de landschappelijke situatie, wat leidt tot bebouwing in een lage dichtheid.

In het Streekplan Utrecht, vastgesteld op 13 december 2004 is het plangebied binnen de stedelijke contour rondom de kern Rhenen opgenomen. Zulks in afwijking van het daarvoor geldende Streekplan (zie hiervoor ook het gestelde in paragraaf 6.1).

HOOFDSTUK

4

Milieu en archeologie

4.1

BODEM

Een verkennend onderzoek voor het noordelijke gedeelte is uitgevoerd. Dit onderzoek was in het bijzonder gewenst, omdat het betreffende gebied in het verleden voor bedrijfsdoeleinden is gebruikt.

De conclusie van het onderzoek is dat vanwege de overschrijdingen van de streefwaarde in de bovengrond de hypothese 'niet-verdacht' voor het terrein moet worden verworpen. De gemeten overschrijdingen van de streefwaarde zijn echter dermate gering, dat zij geen aanleiding geven beperkingen te stellen aan de gebruiksmogelijkheden van het terrein. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor de plangedeelten in het zuiden van het bestemmingsplan dienen voor de bouw bodemonderzoeken plaats te vinden. Het betreft terreinen die in het verleden steeds agrarisch in gebruik zijn geweest.

4.2

WATER

Bij het bouwen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de eisen van een goed waterbeheer, in overeenstemming met het door de gemeenteraad vastgestelde Waterplan Rhenen, en met de richtlijnen van het Waterschap Vallei en Kem.

Door het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestaande situatie gewijzigd door de bouw van zes nieuwe woningen. Ter plaatse van deze woningen wordt het verharde oppervlak vergroot. Op grond van het hiervoor genoemde beleid dient zoveel mogelijk voorkomen te worden dat het op het verharde oppervlak vallende hemelwater tot afvoer naar de zuivering komt. In dit geval is het mogelijk dat de nieuwbouw van woningen waterneutraal plaatsvindt. Dit wordt bereikt door voor te schrijven dat op de bouwpercelen een eigen infiltratievoorziening voor hemelwater wordt aangelegd. Dit is in de bestemmingsvoorschriften opgenomen (zie het bepaalde in artikel 3, lid 1, waarbij de maatgevende neerslaggebeurtenis wordt gedefinieerd in artikel 1, lid 15). De mogelijkheden voor infiltratie zijn ruim; de bouwpercelen zijn relatief groot, en de hoogteligging op de Utrechtse heuvelrug, op een hoogte tussen 25 en 35 m boven NAP, ligt hoog boven het grondwaterpeil. Dit blijkt uit de direct aangrenzende ingraving van spoorweg en Lijnweg, die op een niveau van circa 20 m boven NAP ligt, zonder dat kwel optreedt.

Het waterschap heeft in haar reactie op het concept-ontwerp van het bestemmingsplan aangedrongen het gebruik van uitlopende bouwmaterialen tegen te gaan. Het uitsluiten van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen is vanwege hogere regelgeving niet mogelijk. Wel zal door het gemeentebestuur bij de verlening van bouwvergunningen aan de bouwers op dit punt een aanbeveling worden gedaan.

4.3

LUCHTKWALITEIT

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit. Dit onderzoek betreft berekeningen van de concentraties stikstofdioxide en fijnstof, als prioritaire stoffen van het Besluit Luchtkwaliteit. Hierbij zijn de achtergrondconcentraties en de effecten van de nabijgelegen provinciale weg N233 in acht genomen. Het onderzoeksverslag is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De conclusie van de modelberekeningen is dat op 60 m afstand van de provinciale weg aan de grenswaarden, als genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit voor de prioritaire stoffen stikstofdioxide en fijnstof, wordt voldaan. Het bouwen in het bestemmingsplan is in dit opzicht aanvaardbaar. De nieuw te bouwen woningen hebben, gezien het kleine aantal, een verwaarloosbare verkeersaanzuigende werking, waardoor de luchtkwaliteit niet zal verslechteren.

4.4

GELUIDSASPECTEN

Ten noorden van het plangebied ligt een autohandels- en onderhoudsbedrijf. Op grond van de standaard-milieuzonering dient een afstand van 30 m tot woningen in acht genomen te worden, voornamelijk vanwege mogelijke geluidhinder. In dit verband is de meest noordelijke woning in het plan op tenminste 30 m afstand van de bestaande bedrijfsloods gesitueerd.

De Boslandweg heeft een bescheiden verkeersintensiteit van circa 1500 motorvoertuigen per etmaal. Bij de uitvoering van dit plan zal de grens van de bebouwde kom, en de daar geldende 30 km-zone, die tot nu toe langs de zuidgrens van het plan loopt, verlegd worden. Voor de Boslandweg, waar deze langs de voorziene woningen loopt, geldt dan een maximumsnelheid van 30 km/uur. Een nader akoestisch onderzoek hoeft dan niet uitgevoerd te worden.

Een akoestisch onderzoek heeft wel plaatsgevonden naar geluidseffecten, veroorzaakt door het wegverkeer op de Lijnweg (N233) en het spoorwegverkeer op de spoorlijn Rhenen – Veenendaal die beide liggen in de, circa 14 m diepe, ingraving bij de westelijke plangrens. Dit heeft vooral invloed op de woning aan de westzijde van de Boslandweg. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Zonder afscherming is de gevelbelasting van deze woning meer dan 50 dB(A). Daarom is in eerste instantie onderzocht of afscherming voldoende effect heeft. Daartoe is uitgegaan van een 2 m hoog scherm langs de westzijde van het perceel.

In dat geval is op begane grondniveau (waarneemhoogte 1,5 m) de geluidsbelasting lager dan 50 dB(A). Wanneer hier, zoals gepland, een woning met een kap wordt gebouwd zal op de verdieping de gevelbelasting echter 58 dB(A) bedragen. Een hoger scherm aanbrengen is praktisch niet uitvoerbaar.

Derhalve is ook de geluidsbelasting zonder afscherming onderzocht. Deze bedraagt op de naar de N233 gekeerde zijde 58 dB(A) op een waarneemhoogte van 1,5 m, en 61 dB(A) op een waarneemhoogte van 5 m. In dit geval dient ontheffing te worden verleend van de voorkeursgrenswaarde. Op grond van het feit dat aan dezelfde zijde van de Boslandweg reeds enkele woningen aanwezig zijn, kan de bouw van de nieuwe woning opgevat worden als het bebouwen van een gat in een bebouwingsstrook.

In elk geval wordt in de woning een binnenniveau gecëist van 35 dB(A). In de kap moet de gevel dan 26 dB(A) isoleren. Door railverkeerslawai bedraagt de belasting 56 dB(A). Deze geluidshelasting blijft nog binnen voorkeursgrenswaarde.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de 50 dB(A)-contour (ook zonder afschermmende maatregelen) ten westen van de Boslandweg ligt. Er zijn dus geen akoestische effecten op de woningen ten oosten van de Boslandweg.

4.5

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

Het plangebied is op de kaart van de archeologische verwachtingswaarde (IKAW) aangegeven met 'hoge verwachtingswaarde'. In feite zijn in de naaste omgeving alle niet stedelijk-bebouwde gronden op de Utrechtse Heuvelrug (Laarschenberg, Grebbeberg, en de glooiing richting Achterberg) aangegeven met 'hoge verwachtingswaarde'. Het gehele heuvelruggebied in Rhenen is al zeer lang bewoond geweest, de kans op archeologische vondsten is derhalve groot. Het onderhavige gebied is ten dele onderzocht. In eerste instantie is een 'Quick-scan archeologie' uitgevoerd door Vestigia (2000). Hierin wordt geconstateerd dat op de heuvelrug talrijke archeologische sporen zijn gevonden. Volgens het archeologische meldingenregister ARCHIS zijn op het perceel zelf geen vondstmeldingen geregistreerd, maar binnen een straal van 500 m zijn een 30-tal archeologische meldingen bekend. De Boslandweg is een oude verbindingroute tussen Rhenen en Achterberg, waar in de middeleeuwen het kasteel Horst stond. Voor de quick-scan is op tien plaatsen in het gebied een booronderzoek uitgevoerd. Daarbij werden op een drietal plaatsen (alle in het noordelijke gedeelte van het gebied) aardewerkfragmenten aangetroffen, alsmede op een plaats houtskoolresten. Op grond hiervan is aanbevolen om een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Naar aanleiding van de aanbeveling is in 2002 een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd door het Archeologisch Diensten Centrum. Hiervoor zijn een tweetal proefsleuven gegraven in het gebied. Dit heeft geen noemenswaardige archeologische gegevens opgeleverd. De bovengrond is ten dele in het verleden sterk verstoord en waarschijnlijk geëgaliseerd. Het aantal grondsporen is beperkt gebleven tot één grondspoor en het vondstmateriaal betreft alleen wat aardewerk van zeer slechte kwaliteit. Het is aannemelijk dat in het onderzoeksgebied geen hoge archeologische waarden te verwachten zijn. Het verslag van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Ondanks de uitkomsten van dit onderzoek bestaat een kans dat elders op het terrein toch sporen van archeologische betekenis aanwezig zijn. Aanbevolen wordt de archeologische werkgroep Rhenen op de hoogte te stellen van de start van de werkzaamheden na overleg met de provinciaal archeoloog.

HOOFDSTUK

5

Toelichting bij het plan

De hier voorziene bebouwing vormt een randbebouwing op korte afstand van het waardevolle landschap van de Laarschenberg. Gezien vanaf die berg vormt deze bebouwing geen visueel probleem, omdat men daar royaal over deze bebouwing heen kijkt op de bebouwing van de wijk Domineesberg (zie hiervoor het gesteld in hoofdstuk 2). Het landschappelijke karakter wordt benadrukt door bebouwing in lage dichtheid, met vrijstaande woningen op ruime kavels. Door deze bouwvorm kan de visuele relatie met het landschap blijven bestaan, wat vooral zal bestaan uit een aanzicht met veel groen (ook in de huidige situatie is door de aanwezige beplanting praktisch geen doorzicht op de achterliggende hellingen mogelijk). De lage dichtheid sluit ook aan bij de bestaande woningen. In verband met de aansluiting aan de bestaande bebouwing is bebouwing in één laag met kap gewenst.

In het bestemmingsplan is één bestaande woning opgenomen (Boslandweg 36). Deze woning was in het bestemmingsplan Buitengebied (detailplankaart 60) reeds als zodanig bestemd, maar ligt zodanig centraal in het plangebied dat door het opnemen in dit plan de samenhang met de nieuwe bebouwing goed uitkomt. In de inspraak over dit plan hebben de bewoners van deze woning hun zorg erover uitgesproken dat de nieuwbouw te dicht bij hun woning zou komen (die dicht bij de noordelijke perceelgrens ligt). Overeengekomen is dat naast dit perceel een strook blijvend groen zou blijven bestaan. Deze is op de plankaart bestemd voor "Bosgebied". De bestemmingsregeling van het perceel zelf, ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied, is verruimd, waar het bouwvlak voor de woning betreft, en de zone voor bijgebouwen is aangepast aan de werkelijk bestaande situatie, met name de garage aan de zuidzijde van het perceel.

In het bestemmingsplan is tevens de bouwmogelijkheid voor één woning ten westen van de Boslandweg opgenomen. Het betreft hier het zuidelijke deel van de kavel behorende bij Boslandweg 1, die een resthoek vormt tussen Boslandweg en de ingraving van de Lijnweg. De nabijheid van deze drukke weg en de daarnaast gelegen spoorweg maakten een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit is uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf 4.4. Hieruit blijkt dat een 2 m hoog geluidsscherm het geluidsniveau op de begane grond tot beneden 50 dB(A) reduceert. Om ook het geluidsniveau bij de kap van de woning tot 50 dB(A) te reduceren zou een zeer hoog scherm nodig zijn. Dit is landschappelijk, en ook voor het woongenot, niet aanvaardbaar. Derhalve wordt uitgegaan van ontheffing van de voorkeursgrenswaarde tot maximaal 61 dB(A), zonder scherm. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid van het oprichten van een scherm nog wel opgenomen.

Het plan omvat in hoofdzaak een drietal terreinen met bouwmogelijkheden voor in totaal zes woningen. Deze woningen worden gerealiseerd door particulieren.

Het gemeentebestuur is met hen overeengekomen dat zij alle kosten, verband houdend met de planontwikkeling, voor hun rekening nemen. Voor de gemeente heeft het plan derhalve geen financiële consequenties.

HOOFDSTUK

6

Inspraak en vooroverleg

6.1

VOORGESCHIEDENIS

Een voorloper van het onderhavige bestemmingsplan is in 1999 aan inspraak onderworpen, en is in 2000 aan de Provinciale Planologische Commissie voorgelegd. Deze eerdere versie van het bestemmingsplan omvatte een wat kleiner gebied, en betrof de vier woningen aan de noordzijde van het plan. De ruimtelijke effecten van het bouwen op de thans toegevoegde gedeelten wijken echter niet wezenlijk af, daarom is de naam 'bestemmingsplan Boslandweg-oost' gehandhaafd, en blijven ook de toen gemaakte opmerkingen van toepassing.

Bij de inspraak in 1999 is een tweetal reacties binnengekomen. Eén daarvan was afkomstig van de Stichting Werkgroep Milieubeheer Rhenen, en de andere van de familie die de woning Boslandweg 36 (in het plangebied gelegen) bewoont. Deze bewoners achten de afstand van de voorziene woningen tot hun bestaande woning te klein. Na overleg is deze afstand inmiddels vergroot, en in het plan vastgelegd. De werkgroep Milieubeheer achtte bebouwing op deze plaats in strijd met de landschappelijke waarden en met de planologische uitgangspunten van gemeente, provincie (Streekplan) en Rijk (Ecologische hoofdstructuur). Van gemeentewege is destijds geantwoord dat deze strijdigheid ter plaatse niet van toepassing is. Deze beantwoording is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het toenmalige voorontwerp is voor advies voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie. Deze commissie heeft op 26 juli 2000 advies uitgebracht. Daarin stond dat de commissie uit ruimtelijk oogpunt in beginsel geen bezwaar heeft tegen de realisering van woningen op het terrein. Twee aspecten vroegen echter om een uitwerking. Ten eerste werd de bebouwingscontour om Rhenen, zoals opgenomen in het streekplan, overschreden. Wel was toepassing van het compensatiebeginsel uit de Tweede Partiele Streekplanherziening mogelijk op basis van uitruil met andere terreinen binnen de bebouwingscontour. Ten tweede werd archeologisch vooronderzoek nodig geacht. Tevens verzocht de commissie om na te gaan of tegemoet kan worden gekomen aan de wens uit de inspraak van de familie Blaauw voor een grotere afstand van woningen tot hun erfgrans.

De voorstellen voor compensatie van de bebouwingscontour zijn inmiddels, door de vaststelling van het herziene Streekplan Utrecht, op 13 december 2004, rechtstreeks in het streekplan opgenomen. In het voorontwerp bestemmingsplan, waarover in 2004 inspraak heeft plaatsgevonden was nog sprake van en werden motieven aangevoerd voor streekplanherziening met toepassing van het compensatiebeginsel, maar door de gewijzigde vaststelling van het Streekplan, is geen extra procedure meer nodig.

Het archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, zoals beschreven in paragraaf 4.3. Het heeft geen noemenswaardige archeologische gegevens opgeleverd. Aan de eerdere inspraakreacties is, zoals hiervoor vermeld, tegemoet gekomen. Op basis van deze aanpassingen is het bestemmingsplan weer in procedure genomen.

6.2

INSPRAAK

Het voorontwerp bestemmingsplan Boslandweg-Oost heeft voor inspraak ter visie gelegen gedurende de periode van 19 augustus 2004 tot en met 15 september 2004. Gedurende deze periode zijn zes schriftelijke inspraakreacties binnengekomen, alsmede een mondelinge zienswijze. In bijlage 5 zijn de zienswijzen opgenomen, alsmede het gemeentelijk commentaar daarop.

De inspraakreacties geven aanleiding het voorontwerp op de volgende onderdelen te herzien:

1. op de plankaart is de schaal thans correct als 1:1000 aangegeven.
2. de drie meter brede strook met de bestemming groenvoorzieningen is vervangen door een vijf meter brede strook met de bestemming bosgebied, ten behoeve van de realisatie van een houtwal. De bebouwing ten noorden van het perceel Boslandweg 36 blijft dan minimaal 7 meter verwijderd van de perceelgrens.
3. de bouwvlakken ten noorden van deze bestemming bosgebied zijn enigszins verschoven, waarbij uitgegaan is van een onderlinge afstand tussen de bouwvlakken van 6 meter. Zoveel als mogelijk is, is de oorspronkelijke opzet uit 1999 benaderd.
4. Ligging en vorm van de drie meest zuidelijke bouwvlakken ten oosten van de Boslandweg zijn aangepast om tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer Moret. Daarbij is echter uitgegaan van een onderlinge afstand van de bouwvlakken van minimaal 6 meter en een minimale afstand van 4 meter tot de perceelsgrens van de bestaande woning Boslandweg 36.

Ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan dat aan inspraak is onderworpen, is het bestemmingsplan inmiddels ook gewijzigd als gevolg van de vaststelling van het Streekplan Utrecht op 13 december 2004. De grens van het bestemmingsplan aan de oostzijde valt nu samen met de bebouwingscontour in het Streekplan; daarvoor is een strook woondoeleinden zonder bebouwing in het plan opgenomen. In de Toelichting kon een nadere beschouwing over de compenserende, niet te bebouwen gebieden binnen de (voormalige) bebouwingscontour vervallen.

6.3

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

Het ontwerp van het bestemmingsplan is in de vergadering van 28 april 2005 behandeld. De tekst van het advies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Op grond van het advies is tevens overleg gevoerd met het waterschap; de resultaten hiervan zijn verwerkt in de bijgaande beantwoording van het advies.

Hierna volgen in het kort de gemaakte opmerkingen, en de reactie van het gemeentebestuur.

Provinciale Planologische Commissie (brief 17 mei 2005)

1. In het streekplan Utrecht 2005-2015 heeft het plangebied de aanduiding "stedelijk gebied". De invulling met de geplande woningbouw is één van de mogelijke ontwikkelingen die hiermee in overeenstemming is.
2. Het plan geeft aanleiding opmerkingen te maken over enkele onderbelicht gebleven milieuaspecten. De uitvoerbaarheid van het plan kan eerst worden beoordeeld als over die aspecten duidelijkheid is gegeven.
3. In het plan ontbreken gegevens waaruit blijkt dat voldaan wordt aan het Besluit Luchtkwaliteit.
4. Over de wettelijk verplichte watertoets dient in een vroeg stadium overleg te worden gevoerd met de waterbeheerder. Een waterparagraaf dient aan het plan te worden toegevoegd. Daarin dient te worden ingegaan op de te vergroten verharde oppervlakte en op de wijze van afvoer van regenwater. Dit in verband met het verminderen van de kans op riooloverstorten elders. De geplande nieuwbouw mag niet leiden tot een blijvende verlaging van de grondwaterstand of tot een negatieve beïnvloeding van de stromingsrichting van het grondwater. Het is ook van belang bij de bouw gebruik te maken van duurzame, niet-uitloobbare materialen.
5. Wat betreft de geluidaspecten is voor de meest westelijk geprojecteerde woning uitgegaan van een geluidsscherp in combinatie met laagbouw, teneinde aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Anders dan vermeld in het geluidsrapport, meent de commissie dat het mogelijk is om met ontheffingsgrond het opvullen van een open plaats tussen aanwezige woonbebouwing een hogere grenswaarde vast te stellen.
6. In paragraaf 4.3 van de Toelichting staat de conclusie dat het aannemelijk is dat er binnen het plangebied geen hoge archeologische waarden te verwachten zijn. Volgens de Kaart van Indicatieve verwachtingswaarden (IKAW) geldt voor dit gebied echter een hoge verwachtingswaarde. Dit houdt in dat ter plaatse de kans op het aantreffen van archeologische sporen hoog is. Voor de wijze van aanpak en de keuze van nader archeologisch onderzoek, voorafgaande aan het bouwrijp maken, is het aan te bevelen om in contact te treden met de provinciaal archeoloog. Ook verdient het aanbeveling om in de plantoelichting een kaartje op te nemen, waarop is aangegeven hoe het plangebied in de IKAW is opgenomen.
7. De commissie concludeert dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.
8. De commissie zal gedeputeerde staten adviseren voor dit bestemmingsplan een algemene verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening af te geven, nadat is aangetoond dat aan de randvoorwaarden van de luchtkwaliteit en de watertoets wordt voldaan.

Reactie

- Ad 1. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Ad 2. Zoals in de volgende reacties verwoord, is in het plan de aanvullende informatie over milieuaspecten alsnog opgenomen.
- Ad 3. Aan de plantoelichting is toegevoegd het onderzoeksrapport van 4 augustus 2005 van het Bureau Blauw in Wageningen. De conclusie is dat aan het Besluit Luchtkwaliteit zal worden voldaan en dat de luchtkwaliteit van het plangebied niet zal verslechteren wanneer de nieuwbouw wordt gerealiseerd.

- Ad 4. Het Waterschap Vallei en Eem heeft bij brief van 2 mei 2005 een wateradvies afgegeven. De informatie is verwerkt in de alsnog in de plantoelichting opgenomen waterparagraaf. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw waterneutraal zal plaatsvinden. Op de bouwpercelen zal een eigen infiltratievoorziening voor hemelwater moeten worden gerealiseerd. In de voorschriften is daarvoor een regeling opgenomen. Het uitsluiten van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen is vanwege hogere regelgeving niet mogelijk. Wel zal daarvoor bij verlening van de bouwvergunning(en) aan de bouw(er)s een aanbeveling worden gedaan.
- Ad 5. De plantoelichting is aangepast, in die zin, dat nu uitgegaan wordt van een procedure vaststelling hogere grenswaarde.
- Ad 6. Het gestelde in de paragraaf over Archeologie is gebaseerd op één en andermaal binnen het plangebied uitgevoerd archeologisch onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn in de plantoelichting opgenomen. Voor de wijze van aanpak en de keuze van nader archeologisch onderzoek, voorafgaande aan het bouwrijp maken, zal in contact worden getreden met de Provinciaal archeoloog.
- Ad 7. Het gestelde wordt voor kennisneming aangenomen.
- Ad 8. Gedeputeerde Staten zal afzonderlijk worden verzocht de benodigde algemene verklaring van geen bezwaar af te geven op basis van het thans bijgestelde ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGE

1. Akoestisch onderzoek.
2. Bodemonderzoek (samenvatting).
3. Archeologisch veldonderzoek.
4. Inspraakreacties en beantwoording uit 1999.
5. Inspraakreacties en beantwoording naar aanleiding van het herziene voorontwerp-
bestemmingsplan in 2004.
6. Luchtkwaliteitsberekeningen.
7. Advies Provinciale Planologische Commissie en advies Waterschap.

BIJLAGE

1

Akoestisch onderzoek perceel Boslandweg te Rhenen

Inleiding

Voor het perceel aan de Boslandweg (zuidelijk gelegen van en aangrenzend aan nr. 1) te Rhenen is in deze memo onderzocht in hoeverre nieuwbouw van een woning mogelijk is met betrekking tot het aspect geluid. Hierbij is rekening gehouden met de nabij gelegen N233 en de aanwezige spoorlijn. De woning ligt binnen de zone van beide geluidsbronnen, waarbij de weg maatgevend is.

Uitgangspunten

Het rekenmodel voor wegverkeer is gebaseerd op de standaard rekenmethode-II 2002 (SRM-II 2002) volgens de Wet geluidhinder.

Het rekenmodel voor railverkeer is gebaseerd op standaard rekenmethode-II voor railverkeerslawaaï. (RLM-II).

In beide gevallen is rekening gehouden met de hoogteverschillen in het landschap.

Er is gerekend op de waarneemhoogten 1,5 m en 5 m.

Als peiljaar wordt 2015 gehanteerd.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer bedraagt 50 dB(A) en voor railverkeer 57 dB(A).

De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt voor wegverkeer 55 dB(A) en voor railverkeer 70 dB(A).

Voor de aangrenzende woning Boslandweg nr. 1 is reeds een afschermende wal van 1,5 m aanwezig.

Invoergegevens

Door de gemeente Rhenen zijn de volgende verkeerscijfers aangeleverd voor de N233. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal in 2001 bedraagt 18730 mvt./etmaal en de groei van het wegverkeer van 2% per jaar. Het percentage vrachtverkeer bedraagt 11%. De rijsnelheid bedraagt ter hoogte van het perceel 80 km/u en er is sprake van dicht asfalt beton (DAB). Op basis van de te verwachte groei rijden er in 2015 zo'n 24750 mvt./etmaal.

Voor de verdeling dag/nacht zijn de gegevens gebaseerd op een rapport van Haskoning uit 1994, ten behoeve van het naastliggende perceel Boslandweg 1, (12858.C0287.A0/R001/TT/ABA). Hierin is een daguurpercentage van 6,5% en een nachtuurpercentage van 0,9% gebruikt. Op basis hiervan blijkt dat de nachtperiode maatgevend is. Voor een verdere onderlinge verdeling van het vrachtverkeer (7% middelzwaar en 4% zwaar vrachtverkeer) is het rapport van Haskoning gehanteerd.

De railverkeerscijfers zijn gebaseerd op het akoestisch spoorboekje ASWIN 2003 (peiljaar 2010/15 v11/03). Volgens deze prognoses rijdt er in 2015 alleen materieel van categorie 8. Het betreft hier 20 bakken per uur in de dag- en avondperiode en 3,75 bak per uur in de nachtperiode.

Resultaten

Op 5 m hoogte wordt ten gevolge van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde op nagenoeg het gehele perceel overschreden. Dit geldt ook na plaatsing van een 4 m hoog scherm langs de westzijde van het perceel.

Geluidsbelasting zonder afscherming

In de bijlage zijn de contouren gepresenteerd voor het weg- en railverkeer in 2015. Voor wegverkeer is de aftrek van 2 dB(A) volgens artikel 103 reeds toegepast. Op het eerste plaatje zijn de contouren weergegeven wanneer er geen afscherming wordt toegepast. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt voor wegverkeer op 70% van het perceel overschreden. De nachtperiode is hier maatgevend. Ten gevolge van het railverkeerslawaaï ondervindt ongeveer 10% van het perceel een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A). De avondperiode is hier maatgevend. Zonder afscherming is bouwen hier alleen mogelijk wanneer er een ontheffing wordt verleend ten gevolge van het wegverkeer. Het gaat hier om een geluidbelasting op de gevel van 5 dB(A) op 1,5 m hoogte en 61 dB(A) op 5 m hoogte. De belasting door railverkeerslawaaï bedraagt 49, respectievelijk 56 dB(A). Deze laatste belasting voldoet nog aan de voorkeursgrenswaarde.

Geluidsbelasting met 1,5 m afscherming

In de volgende figuur is gerekend met 1,5 m afscherming. Verondersteld is dat het hier gaat om een 'geluidsscherm' (en niet om een wal), zodat er sprake is van een scherpe tophoek. Analooq aan het Haskoning rapport, is verondersteld dat een mogelijk scherm op een afstand van 1,5 m vanaf het talud komt te liggen. Met een afscherming van 1,5 m hoogte blijft de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer over het gehele perceel beneden de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A). Ten gevolge van wegverkeer heeft circa 50% van het perceel een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Op het overige gedeelte is vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaar om te bouwen.

Geluidsbelasting met 2m afscherming

Met een afscherming van 2,0 m heeft circa 20% van het perceel een geluidsbelasting van hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Het overige gedeelte van het perceel ondervindt een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde. Op dit gedeelte is vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaar om te bouwen.

Conclusie

Het is zeer moeilijk om de woning op een bevredigende manier af te screenen. De woning kan opgevat worden als onderdeel van de rij woningen aan de westzijde van de Boslandweg. Op grond hiervan wordt ontheffing aangevraagd van de voorkeursgrenswaarde tot 61 dB(A).



Wegverkeerslawaal - SRM2-2002, Boslandweg - versie van Boslandweg - VL 2015 [D:\GNV4-1.038] , Geonoise V4.03

Berekende geluidsbelasting 1,5 en 5,0 m hoogte
(waarden inclusief aftrek artikel 103 Wgh)

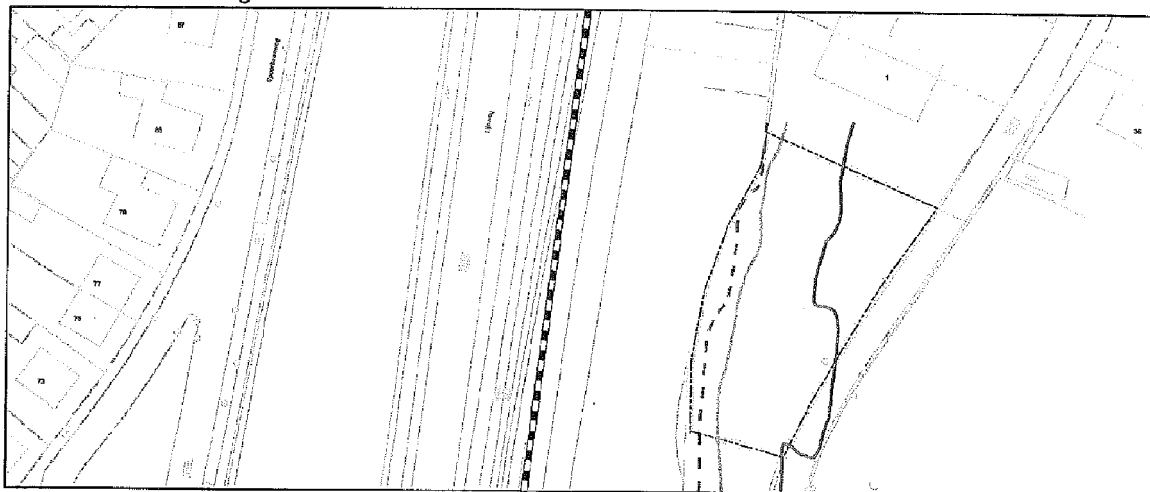


Railverkeerslawaal - RLM2, Boslandweg - versie van Boslandweg - Rail 2015 [D:\GNV4-1.03B], Geonoise V4.03

Berekende geluidsbelasting vanwege Railverkeer

Berekende geluidsbelasting op rekenpunt 1,5 en 5,0 m hoogte, geluidscontouren op 5 m hoogte

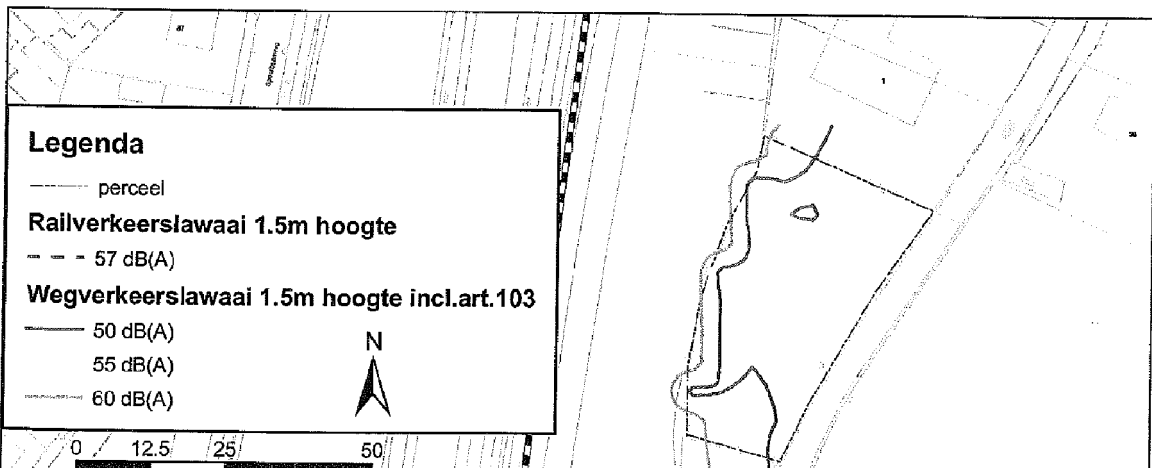
Zonder afscherming



1.5m afscherming



2.0m afscherming



BIJLAGE

2

Bodemonderzoek (samenvatting)

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op een terrein aan de Boslandweg te Rhenen heeft Fugro Milieu Consult B.V. in opdracht van Gebr. De Kruijf BV te Rhenen, via DRI Milieutechniek BV te Buren, een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

Aanleiding tot dit onderzoek is het verkrijgen van een bouwvergunning.

Het doel van het onderzoek is vast te stellen of sprake is van een verontreiniging van de grond of het grondwater.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- zintuiglijk wordt plaatselijk licht tot matig kool- en/of puinhoudend materiaal aangetroffen;
- in de mengmonsters M1 en M3 van de bovengrond worden PAK-gehalten boven de streefwaarde aangetoond;
- in de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond wordt geen enkele van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen.

Vanwege de overschrijdingen van de streefwaarde in de bovengrond dient de hypothese "niet-verdacht" voor het terrein te worden verworpen. De gemeten overschrijdingen van de streefwaarden zijn echter dermate gering, dat zij ons inziens geen aanleiding geven beperkingen te stellen aan de gebruiksmogelijkheden van het terrein. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Eventueel vrijkomende grond van de bovenlaag van het terrein is niet multifunctioneel herbruikbaar.

Opgemerkt wordt dat een verkennend onderzoek nooit volledige zekerheid omtrent de toestand van de bodem op een locatie kan geven.

BIJLAGE

3

Archeologisch veldonderzoek

**Rhenen-Boslandweg Oost
ADC Briefrapport**

Peter F.B. Jongste



**Archeologisch
Diensten Centrum**

Colofon:

ADC Rapport 141

Rhenen-Boslandweg Oost, ADC Briefrapport

Auteur: Peter F.B. Jongste

In opdracht van: gemeente Rhenen

Basisontwerp: I Nacht IJ's (Hans Blom) Amersfoort

Foto's en tekeningen: ADC, tenzij anders vermeld

© ADC, Bunschoten, september 2002

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers.

ISBN 90 5874 12 9X

Archeologisch Diensten Centrum

Tel 033-299 81 81

Energieweg 14

3751 LT Bunschoten

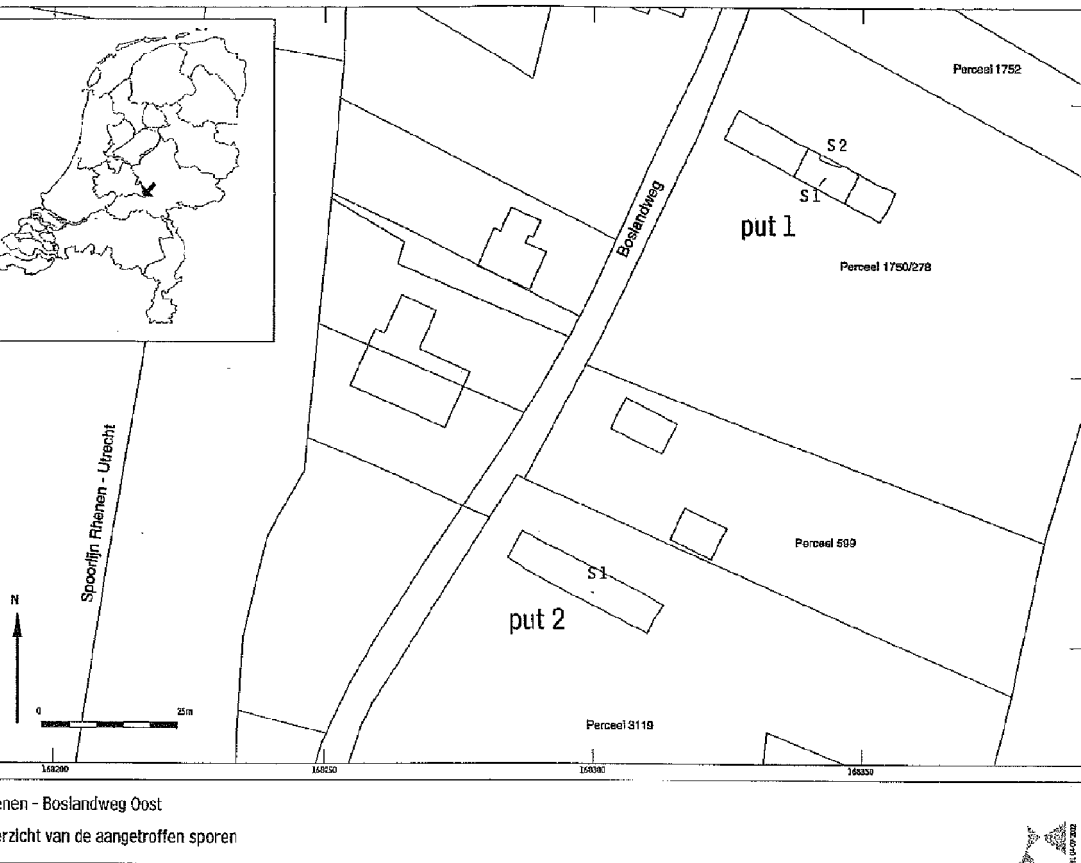
Fax 033-299 81 80

Pb 112 3750 GC Bunschoten

Email info@archeologie.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Kader en vraagstelling	5
De opgravingen	6
Methode van onderzoek	6
Resultaten van onderzoek	7
Antwoorden op de onderzoeksvragen	8
Samenvatting	9
Aanbeveling	9
Lijst met afbeeldingen	9



Inleiding

Tussen 2 en 3 juli 2002 is in de gemeente Rhenen ten oosten van de Boslandweg een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd als aanvulling op een archeologische inventarisatie opgesteld in 2001 door Vestigia.¹ Opdrachtgever was de gemeente Rhenen. Het aanvullend archeologisch onderzoek had betrekking op twee terreinen die als gevolg van toekomstige woningbouw in ontwikkeling zullen worden gebracht en waarbij in de ondergrond aanwezige archeologische waarden bedreigd zullen worden.² De Provinciale Planologische Commissie (PPC) van de provincie Utrecht gelaste op grond van dit bestemmingsplan en het feit dat het plangebied hoge archeologische waarden kent, dat een archeologisch vooronderzoek diende plaats te vinden, ten einde de archeologische waarden ter plaatse te waarderen.³ Ten behoeve van het aanvullende archeologisch onderzoek heeft de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) in november 2001 een programma van eisen opgesteld.⁴ Voorafgaande aan het onderzoek heeft de ROB haar bevoegdheden in verband met dit onderzoek overgedragen aan de provincie. In overleg met de provincie Utrecht heeft een bijstelling plaatsgevonden van het PvE, waarbij het puttenplan is aangepast en het onderzoek niet uitsluitend op één, maar op twee percelen wordt voorgesteld.⁵ De reden hiervoor was dat bij de archeologische inventarisatie die met name betrekking had op percelen 1750 en 1752 (zie afb. 1) een uitbreiding van het bestemmingsplan voor perceel 3119 niet was meegenomen in het advies. Twee boringen die waren uitgevoerd en gedocumenteerd tijdens het inventariserend booronderzoek door Vestigia (nrs. 9 en 10)⁶ leverden voldoende gegevens op om een bijstelling van het PvE mogelijk te maken.

Tijdens het veldwerk is een enkel grondspoor aangetroffen en is het weinige vondstmateriaal uitsluitend in de geroerde bovengrond gevonden. De conclusie die kan worden getrokken is dat ter plaatse geen duidelijke aanwijzingen zijn voor menselijke aanwezigheid in het verleden. Gelet op de omvang van de ontsluiting (360 m²) voor de te onderzoeken terreinen (0,8 ha: 4,5 %) kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de kans van archeologische resten in de ondergrond gering is.

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS VAN DE VINDPLAATS:⁷

Provincie:	Utrecht
Gemeente:	Rhenen
Plaats:	Rhenen
Toponiem:	Rhenen-Boslandweg oost
ROB-gemeentecode:	Rhen2-02
ROB-objectcode:	39 E-564Z
Centrumcoördinaten:	169.400/442.800
Kaartblad:	39 E
Periode:	n.v.t. ⁸
ADC-projectnummer:	3653000

Kader en vraagstellingen

Het onderzoeksgebied is gelegen langs de oosthelling van de Utrechts Heuvelrug pal ten noorden van de stedelijke bebouwing van de gemeente Rhenen. De onmiddellijke omgeving betreft in hoofdzaak percelen met een agrarisch vruchtgebruik met spaarzame en geïsoleerde bebouwing. Het gebied wordt doorsneden door de spoorlijn Rhenen-Utrecht en de daaraan parallel lopende Boslandweg. De Boslandweg verbindt de gemeente Rhenen met het nabijgelegen plaatsje Achterberg. Het gebied wordt gekenmerkt door een duidelijk reliëf ontstaan als gevolg van smeltwaterafzettingen uit de voorlaatste IJstijd. Hierbij is langs de hellingen van de Utrechtse Heuvelrug morene materiaal afgezet dat gekenmerkt wordt door slechts afgerond en slecht gesorteerd, kalkloos matig grof zand vermengd met grind (tot 5%). Hoewel volgens de bodemkaarten een dun dekzandpakket op deze morene afzettingen zou mogen verwacht, is deze tijdens het vooronderzoek niet aangetroffen.

Het terrein dat voor verdere bouwontwikkeling is geselecteerd bestaat een oppervlak van 0,89 ha en ligt als een langgerekte strook langs de oostzijde van de Boslandweg. Ter plaatse zijn de terreinen bekend als perceel 1752, 1750/278 en 3119. Het huidige gebruik

W.A.M. Hessing en J.W.M. Oudhof, Quick-scan archeologie: Rhenen, Boslandweg oost (Vestigiarapport 20), Bunschoten 2001.
Zie: Bestemmingsplan Boslandweg oost (Gemeente Rhenen), Arcadis Helderlij Advies, 2000.
Brief gemeente Rhenen dd. 21-2-2001 aan het ADC (briefnr. 0101182).
PvE-nr ROB 2001-020.
Memorandum Drs. R. Kok, provincie Utrecht dd. 26-6-2002 (zonder briefnummer).
Hessing-Oudhof als boven 2001: afb. 8.
Aan het AAC werkten mee: R. Jongsta (projectleider), M. Buijsma en E. Schijver (veldarcheologen), M. Bontjan (veldassistent), Peter Boone (amateurarcheoloog uit Rhenen) nam deel aan het veldwerk.
Voorafgaande aan het onderzoek werd rekening gehouden met bewoningssporen uit de Late Prehistorie (IJstijd) en Vroege Middeleeuwen (zie PvE ROB 2001-020).

van elk van de percelen verschilt sterk van elkaar. Het meest noordelijke terrein - (perceel 1752) deed tot voor kort dienst als overslagterrein voor een grindhandel. Als gevolg van verregaande grondbewerking is dit terrein tijdens het inventariserend booronderzoek als te verstoord beschouwd om een vervolgonderzoek noodzakelijk te maken. Terrein 1750/278 leverde tijdens het booronderzoek archeologisch materiaal op de grens van de verstoorde bovengrond en de ongestoorde natuurlijke laag daaronder. Het betrof hier een aardewerkscherf die gedateerd is in de Vroege Middeleeuwen, handgevormd aardewerk uit vermoedelijk de IJzertijd en een brokje houtskool. Het meest zuidelijk gelegen perceel (perceel 3119) leverde fragmenten vuursteen op, waarvan niet kon worden vastgesteld of sprake was van natuurlijk of antropogeen materiaal.

Op het perceel 1750/278 is sprake van egalisering die mogelijk verband houdt met het huidige bodemgebruik. De NAP-hoogte van het maaiveld bedraagt ca. 26,30 m + NAP ter hoogte van de Boslandweg en het terrein loopt in oostelijke richting op naar ca. 26,90 m + NAP. Ter plaatse is namelijk een boomkwekerij gevestigd. De geroerde bovengrond bevindt zich hier op 50 cm diepte direct op de ongestoorde C-horizont en is van aanwezigheid van restanten van bodemlagen verder geen sprake. Op het zuidelijke perceel (perceel 3119) leek de situatie beter. Hier is sprake van een ca. 30 cm dikke humeuze laag die tijdens het inventariserend onderzoek als Bw-horizont is aangemerkt tussen de 50 cm dikke bouwvoor en de C-horizont. De NAP-hoogte van het maaiveld bedraagt ter hoogte van de Boslandweg ca. 30,10 m + NAP en het terrein loopt in oostelijke richting iets af naar ca. 30,0 m + NAP. Op grond van de restanten van een Bw-horizont is ondanks de afwezigheid van duidelijke antropogene, archeologische fenomenen toch besloten een proefsleuf aan te leggen.

In het PvE van de ROB worden de volgende vragen aan het vooronderzoek gesteld:

- wat is de aard van de vindplaats (nederzetting, periferie van een nederzetting, off-site fenomeen)?
- wat is de omvang?
- wat is de datering?
- wat is de conserveringsgraad en gaafheid van de vindplaats?

Een aanvullende vragen waren:

- wat is de potentie voor archeobotanisch en archeozoologisch onderzoek?⁹
- zijn er op het terrein restanten aanwezig van de oude weg naar Achterberg?¹⁰

In het PvE zijn vooraf verwachtingen uitgesproken over de conserveringsgraad, aard van de grondsporen en aard, kwaliteit en hoeveelheid vondsten. Over de conserveringsgraad was de verwachting dat deze zeer matig zou zijn. Het terrein was plaatselijk afgegraven en een duidelijke woonlaag ontbrak. Verder werd betwijfeld of er grondsporen aanwezig zouden zijn, gezien het geringe aantal archeologische indicatoren. De verwachting was dat het AAO misschien kuilen, paalkuilen en greppels zou kunnen opleveren. Tenslotte werd verwacht dat slechts weinig aardewerk van matige kwaliteit en mogelijk wat lithisch materiaal (kloptenen ed.) en verkoold en onverkoold botanisch en zoologisch materiaal zou kunnen worden verzameld.

De opgravingen

Methode van onderzoek

Op perceel 1750/278 en 3119 is machinaal haaks op de Boslandweg een sleuf van 6 meter breed en 30 meter lang gegraven (afb. 1). Beide sleuven waren gesitueerd op locaties die op basis van het vooronderzoek de grootste kans op archeologische grondsporen opleverde. Beide sleuven overspanden de gehele breedte van het te verstoren deel van het terrein, waarbij ook het gedeelte vlakbij de Boslandweg meegenomen zou worden. In het bureauonderzoek dat Vestigia had uitgevoerd was namelijk sprake van een oude weg die naar Achterberg zou leiden. Bij het AAO is derhalve gekeken of resten van deze oude weg op het terrein aanwezig waren. De grootte van de sleuven had tot doel een zo representatief mogelijk oppervlak te bestrijken om het risico dat grondsporen gemist kunnen worden zo klein mogelijk te houden.

Het onderzoek is KNA-conform aangepakt. Beide sleuven zijn middels driehoeksmeting ingemeten in RD en vervolgens uitgezet. Met de machine is de bovengrond verwijderd,

9. PvE-nr ROB 2001-020.

10. gesteld door de provincie Utrecht in de memo d.d. 26-6-2002.

waarbij het aanwezige vondstmateriaal verzameld is als aanlegvondsten. Het vlak onder de bouwvoor is met de hand opgeschaafd en met een metaaldetector onderzocht. Het vlak is vervolgens gefotografeerd en de grondsporen zijn opgetekend op een veldtekening op schaal 1:50. Langs twee raaien in de put en langs een van de lange profielen aan het maaiveld zijn telkens om de 5 meter vlakhoogtes genomen. In put 1 lag het vlak op ca. 25,60 m + NAP. Het vlak was in westoostelijke richting redelijk constant. De vlakhoogte van put 2 was gemiddeld 29,60 m + NAP. In put 2 liep in tegenstelling tot put 1 het vlak in oostelijke richting licht af. De aanwezige sporen zijn vervolgens doorsneden en gedocumenteerd (getekend). Tenslotte is langs de lange zijde van de put met een bakbreedte van de machine schavenderwijs verdiept tot ca. 20 cm in de schone ondergrond ter controle van af- en aanwezigheid van grondsporen. Het vrijgelegde profiel is op elke 10 strekkende meters opgeschaafd, gefotografeerd en getekend. Aan het eind van het veldwerk zijn beide putten dichtgegooid en aangereden om zakking te beperken. Na afloop van het veldwerk zijn documentatie en veldtekeningen conform de eisen gesteld door de KNA verder uitgewerkt. De opgravingsresultaten zijn dermate beperkt van archeologische waarde dat gekozen is voor een beperkt uitwerkingstraject en een rapportage in de vorm van een briefrapport.

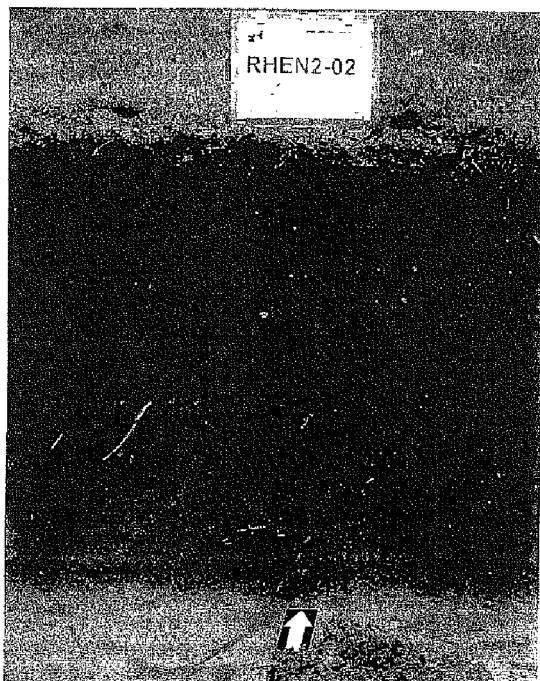
Resultaten van het onderzoek

De bodemopbouw op beide terreinen doet vermoeden dat aanwezige sporen in het (recente) verleden als gevolg van egalisatie en bodembewerking verdwenen zijn. In put 1 werd vlak onder de 50 cm dikke bouwvoor direct al de schone ondergrond aangetroffen (afb. 2).¹¹ Zoals ook al tijdens het inventariserend onderzoek werd aangenomen, bestaat het vermoeden dat ter plaatse het terrein sterk geëgaliseerd is en dat daarbij bovengrond verwijderd is. In put 2 was zoals verwacht onder de 50 cm dikke bouwvoor een humeuze zandlaag zichtbaar. Bij het verdere verdiepen van het vlak tot in de schone ondergrond op 1 meter diepte bleek echter dat tot onderin deze humeuze laag sterk gefragmenteerd bouwpuin aanwezig was (afb. 3). Dit doet vermoeden dat deze humeuze laag het restant is van voormalig akkergebruik. Dateerbaar materiaal in deze humeuze laag is niet aangetroffen. Het vondstmateriaal was te gefragmenteerd om zelfs verzameld te worden.

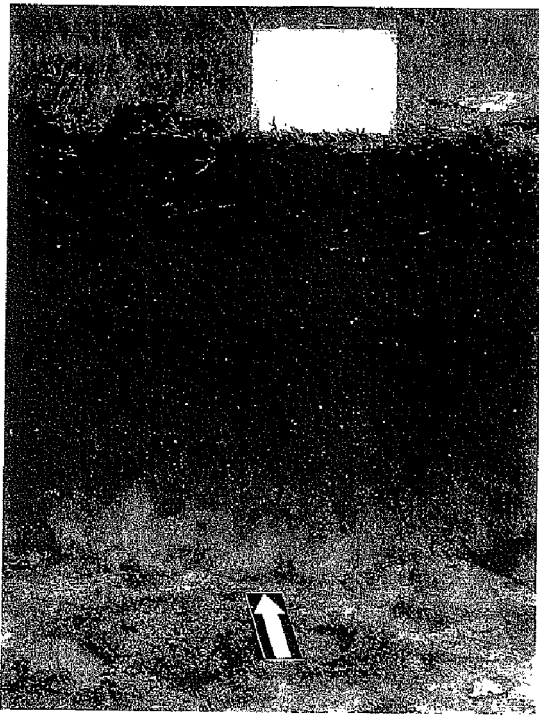
Het aanvullende archeologische onderzoek heeft welgeteld één vermoedelijk paalspoor opgeleverd (put 2, spoor 1). Het spoor bevond zich in het vlak vlak onder de bouwvoor en

wel werd ongeveer halverwege de put een brede, schone band van lichtbruin zand aangetroffen die qua kleur, niet qua structuur afweek van de schone ondergrond (spoor 1). In deze natuurlijke opduikende laag bevond zich een recente verstoring die als boomval is herkend (spoor 2).

2: uitsnede van het noordprofiel put 1.



Afb. 3: uitsnede van het noordprofiel van put 2.



de humeuze laag. In de vulling van dit 15 cm diepe spoor zijn verder geen archeologische vondsten aangetroffen. Omdat in de vulling verder ook geen aanwijzing was voor de aanwezigheid van verkoolde ecologische materialen (verkoolde zaden etc.) is ervoor gekozen geen ecologische monster uit het spoor te nemen.

Het vondstmateriaal betrof uitsluitend aanlegvondsten die afkomstig zijn uit de bouwvoor en tijdens het machinaal verdiepen zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om 13 aardewerkscherven, 5 bouwpuinfragmenten, 4 stukjes natuursteen en 1 metalen voorwerp. Het aardewerk bestaat uit een complex uit de eerste helft van de 14^e eeuw en een complex uit de eerste helft van de 16^e eeuw. Gelet op de gestoorde context waarin beide complexen zijn aangetroffen, heeft geen verdere analyse plaatsgevonden. Het bouwpuin is niet eenduidig in een historische periode te plaatsen. Mogelijk gaat het hierbij om subrecent materiaal. De stukjes natuursteen zijn als natuurlijk aan te merken en het metalen voorwerp betreft het heft van een tinnen lepeltje van recente datum (20^e eeuw).

Antwoorden op de onderzoeksvragen

Omdat alle onderzoeksvragen uitgaan van de aanwezigheid van een duidelijke archeologische site is het antwoord in alle gevallen eensluidend: het aanvullend archeologisch onderzoek heeft geen gegevens opgeleverd die het mogelijk maken de gestelde onderzoeksvragen op een positieve wijze te beantwoorden. Het samenstel van vondstmateriaal afkomstig uit de bouwvoor en een solitair; vermoedelijk paalspoor geven geen aanleiding om uitspraken te doen over omvang, datering en aard van de vindplaats.

Deels kan het ontbreken van aanwijzingen voor archeologische sporen worden terugevoerd op de verstoring van het terrein en dat geldt dan met name voor perceel 1750/278. Op grond van de NAP-hoogte van het maaiveld in vergelijking met die op het zuidelijker gelegen terrein 3119 kan worden geconcludeerd dat van het terrein bij egalisatiewerkzaamheden in het verleden minstens 4 meter is afgeschoven en/of verwijderd. Het blijft onduidelijk of het vondstmateriaal dat bij het booronderzoek is aangetroffen van elders afkomstig is en bij het verbeteren van de bodem ter plaatse in humeushoudende grond is aangevoerd of dat het vondstmateriaal weldegelijk van het terrein afkomstig is en als gevolg van het ontwikkelen van het terrein (egalisatie) daar is achtergebleven. Op het zuidelijke perceel 3119 lijkt sprake te zijn van een relatief onge-

stoorde bodem. Aanwijzingen zijn het verval van de NAP-hoogte van het maaiveld in oostelijke richting dat uitstekend past in het verloop van het reliëf ter plaatse. Het terrein betreft per slot van rekening een Sandr-afzetting dat als een vals plat aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug gelegen is. Gelet op de dikte van het verstoorde deel van het profiel op dit terrein (40-60 cm) is het waarschijnlijk dat het ontbreken van grondsporen - vooral als rekening wordt gehouden met kuilen en paalsporen van huizen - duidt op een afwezigheid van archeologische bewoningsporen.

Van restanten van een oude weg naar Achterberg zijn eveneens geen aanwijzingen gevonden tijdens het AAO.

Samenvatting

Het AAO ten oosten van de Boslandweg te Rhenen heeft geen noemenswaardige archeologische gegevens opgeleverd die een voortgezet onderzoek noodzakelijk maken. In het onderzoeksgebied is verspreid archeologisch materiaal opgenomen in de bouwvoor aange troffen en betreft het enige antropogene grondspoor vermoedelijk restanten van een paalspoor. Het AAO voldeed aan de zeer beperkte verwachtingen die zijn uitgesproken in het PvE. De conservering is zeer matig tot slecht. Het aantal grondsporen is beperkt gebleven tot één grondspoor en het vondstmateriaal betreft eigenlijk alleen wat aardewerk van zeer slechte kwaliteit.

Gelet op de totale ontsluiting van het AAO (360 m² op een totaal aan oppervlakte van 0,89 ha = 4%), is het aannemelijk dat in het onderzoeksgebied geen hoge archeologische waarden verwacht hoeven te worden.

De originele documentatie en de vondsten van dit AAO zullen na afloop van het project worden overgedragen aan het provinciaal depot van de provincie Utrecht.

Aanbeveling

Hoewel het AAO geen hoogwaardige archeologische resten heeft opgeleverd, bestaat theoretisch een kans dat elders op het terrein sporen van archeologische betekenis aanwezig zijn. Conform de monumentenwet 1988 dienen archeologische vondsten en sporen van enige betekenis die tijdens de bouwwerkzaamheden worden aangetroffen, gemeld te worden bij het landelijk archiveringsstelsel (ARCHIS). Aanbevolen wordt de archeologische werkgroep Rhenen op de hoogte te stellen van de start van de werkzaamheden.

Met betrekking tot deze aanbeveling dient de opdrachtgever contact op te nemen met de Provincie Utrecht, in de persoon van drs. R.S. Kok voor het verdere verloop van het archeologisch onderzoek.

LIJST MET AFBEELDINGEN RHENEN-BOSLANDWEG OOST

Afb. 1: locatie van de vindplaats met een overzicht van putten en grondsporen.

Afb. 2: uitsnede van het noordprofiel van put 1

Afb. 3: uitsnede van het noordprofiel van put 2

BIJLAGE

4

Inspraakreactie en beantwoording uit 1999

7 Inspraak (1999)

Het voorontwerp-bestemmingsplan Boslandweg-oost heeft van 6 mei tot en met 2 juni 1999 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee bedenkingen ingediend. Eén door de Stichting Werkgroep Milieubeheer Rhenen en één door de heer en mevrouw Baauw.

Samenvatting bedenkingen

De bedenkingen van de Stichting Werkgroep Milieubeheer Rhenen kunnen als volgt worden samengevat:

- a1. De woningbouw aan de voet van de Laarschenberg komt in eerdere gemeentelijke planvorming niet voor. Het is onduidelijk waarom nu wel bebouwing wordt toegestaan.
- a2. Het wandelgebied van het Utrechts Landschap verdient alle bescherming en wordt dan ook onherstelbaar aangetast door de mogelijkheden van de voorschriften van het plan Boslandweg-oost.
- a3. Bebouwing aan de Boslandweg past niet binnen het restrictieve beleid van de provincie hetgeen is neergelegd in het Streekplan.
- a4. Bebouwing op de locatie Boslandweg is uitgesloten omdat de locatie in de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) van Heuvelrug ligt. Alleen vanwege een zwaarwegend maatschappelijk belang en een voorafgaand gedegen onderzoek zou bebouwing in dit kerngebied van de EHS mogelijk zijn.
- a5. Vanuit het Rhenens volkshuisvestingsbeleid is er geen behoefte aan de bouw van dergelijke dure woningen aan de Boslandweg.
- a6. De in de voorontwerp-toelichting opgenomen '5. Toelichting bij het plan' onderschrijft de bebouwing op korte afstand van het waardevolle landschap van de Laarschenberg. Anders dan de toelichting stelt, is daarmee deze bebouwing 'uit landschappelijk oogpunt (eveneens) niet gunstig' en dus onacceptabel.

De bedenkingen van de heer en mevrouw Baauw kunnen als volgt worden samengevat:

- b1. Het voorontwerp-bestemmingsplan Boslandweg-oost, en de bouw van vier woningen, gaat ten koste van de vrijheid van de familie Baauw. Een afstand van 25 m van de erfgrans van de familie Baauw tot de geplande woningen is volgens de familie Baauw aanvaardbaar.

Overwegingen

Met betrekking tot de bedenkingen van de Stichting Werkgroep Milieubeheer Rhenen wordt het volgende overwogen.

- a1. *De woningbouw aan de voet van de Laarschenberg komt in eerdere gemeentelijke planvorming niet voor. Het is onduidelijk waarom nu wel bebouwing wordt toegestaan.*

Reactie:

In de nota 'De stadsrand van Rhenen' (maart 1985) is voor de locatie Boslandweg-oost aangegeven dat incidentele verdichting van de onregelmatige en onduidelijke bebouwingsstructuur langs de Boslandweg mogelijk is. Deze nota is dan ook niet restrictief te noemen ten aanzien van incidentele verdichting langs de Boslandweg. De stelling dat woningbouw op deze locatie in eerdere gemeentelijke planvorming ongewenst is, is dan ook onjuist.

Wanneer er weerstand bestaat tegen het voeren van een artikel 19 procedure voor de bouw van de betreffende woningen dan kan gedurende deze procedure bezwaar gemaakt worden tegen het volgen van deze procedure. Bovengenoemde termijn van ter inzage legging heeft betrekking op het voorontwerp-bestemmingsplan Boslandweg-oost, hiertegen kunnen dan ook bedenkingen ingediend worden.

- a2. Het wandelgebied van het Utrechts Landschap verdient alle bescherming en wordt dan ook onherstelbaar aangetast door de mogelijkheden van de voorschriften van het plan Boslandweg-oost.*

Reactie:

De locatie aan de Boslandweg valt binnen landelijk gebied 4 (gedefinieerd in het Streekplan) en heeft dan ook niet de hoofdfunctie natuur. In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht geschonken aan de landschappelijke inpassing van de woningen. Wij zijn van mening dat deze voorgestelde bebouwing aan de Boslandweg uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is en dat het landschap niet onherstelbaar aangetast wordt.

- a3. Bebouwing aan de Boslandweg past niet binnen het restrictieve beleid van de provincie hetgeen is neergelegd in het Streekplan.*

Reactie:

De geplande bebouwing aan de Boslandweg-oost ligt net ten noorden van de bebouwingscontouren van het streekplan. Ruimtelijk gezien is het echter een gebied met een redelijk dichte bebouwing, temeer ook omdat veel percelen langs de Boslandweg gebruikt worden als tuin voor de naastliggende woningen. Met de provincie is overleg geweest over een mogelijke uitruil van stedelijk gebied binnen de gemeente Rhenen zodat de bebouwingscontouren uit het Streekplan aangepast kunnen worden. Het idee is om elders stedelijk gebied in te leveren (ten zuiden van de Rijksweg in de kern Elst) en dit toe te voegen aan gebiedje aan de Boslandweg. Er heeft reeds overleg met de provincie plaatsgevonden. Aan een dergelijke uitruil werkt de provincie in principe mee. De mening dat de bebouwing aan de Boslandweg in strijd is met het restrictief beleid van de provincie delen wij dan ook niet.

- a4. Bebouwing op de locatie Boslandweg is uitgesloten omdat de locatie in de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) van Heuvelrug ligt. Alleen vanwege een zwaarwegend maatschappelijk belang en een voorafgaand gedegen onderzoek zou bebouwing in dit kerngebied van de EHS mogelijk zijn.*

Reactie:

Op bladzijde 102 van Streekplan is de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht weergegeven. Wanneer de kern Rhenen nauwkeurig bekeken wordt dan is er tussen het (natuur) kerngebied en het stedelijk gebied van de gemeente Rhenen een ruimte waar de EHS niet van toepassing is. De locatie Boslandweg is in deze tussenruimte gelegen. Wij zijn dan ook van mening dat de voorgenomen bebouwing niet in de EHS gelegen is.

- a5. *Varuit het Rhenens volkshuisvestingsbeleid is er geen behoefte aan de bouw van dergelijke dure woningen aan de Boslandweg.*

Reactie:

De woningmarkt in de gemeente Rhenen begeeft zich momenteel in een krappe situatie. Dit blijkt o.a. uit de woningmarktanalyse die voor het 'Volkshuisvestingsplan 1999-2003' is opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat er behoefte is aan nieuwe bouwlocaties. Met het bouwen van nieuwe woningen wordt dus wel degelijk een redelijk belang gediend. Een onderdeel van dit redelijk belang is het bouwen van grote woningen op daarvoor geschikte locaties. De woningen aan de Boslandweg zijn hier een voorbeeld van.

- a6. *De in de voorontwerp-toelichting opgenomen '5. Toelichting bij het plan' onderschrijft de bebouwing op korte afstand van het waardevolle landschap van de Laarschenberg. Anders dan de toelichting stelt, is daarmee deze bebouwing 'uit landschappelijk oogpunt (eveneens) niet gunstig' en dus onacceptabel.*

Reactie:

In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan Boslandweg-oost is inderdaad aangegeven dat de bebouwing op korte afstand van het waardevolle landschap aan de Laarschenberg is gelegen. In dezelfde alinea is de landschappelijke inpassing van de woningen in het landschap verantwoord. Wij zijn van mening dat deze voorgestelde bebouwing aan de Boslandweg uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Met betrekking tot de bedenkingen van de heer en mevrouw Baauw wordt het volgende overwogen.

- b1. *Het voorontwerp-bestemmingsplan Boslandweg-oost, en de bouw van vier woningen, gaat ten koste van de vrijheid van de familie Baauw. Een afstand van 25 m van de erfsgrens van de familie Baauw tot de geplande woningen is volgens de familie Baauw aanvaardbaar.*

Reactie:

De geplande afstand van het bouwvlak van de woningen in het voorontwerp-bestemmingsplan Boslandweg-oost tot de perceelgrens van de familie Baauw is gemiddeld 5 à 6 m. Echter, het bouwvlak van de geplande bebouwing tot de woning van de familie Baauw is ca. 15 m. Wij stellen het algemeen belang, de bouw van extra woningen, boven het individuele belang van de familie Baauw.

BIJLAGE

5

Inpraakreacties en beantwoording naar
aanleiding van het herziene voorontwerp-
bestemmingsplan in 2004

Verslag van de ingediende zienswijzen, voorzien van een reactie, behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan Boslandweg-Oost.

Inspreekperiode 19 augustus 2004 tot en met 15 september 2004.

Binnen de inspraakperiode zijn door een zestal reclamanten zienswijzen ingediend:

Mondelinge zienswijze Jan Scheffer Vastgoed B.V., Rhenen namens gebroeders de Kruijf

De zienswijze die naar voren wordt gebracht, kan als volgt worden weergegeven:

1. Onduidelijk is op welke schaalgrootte de plankaart is getekend. Daarbij wordt ook gewezen op afwijkingen ten opzichte van de plankaart van het eerder in procedure gebrachte voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Een correctie is aangebracht. De plankaart is thans ingetekend op schaalgrootte 1:1000.

Mevrouw J.A.J. Groos van Lingen, Arnhemseweg 75, 6731 BP OTTERLO

De zienswijzen die naar voren worden gebracht, kunnen als volgt worden weergegeven:

1. Maakt bezwaar tegen uitruil van stedelijk gebied van de omgeving Radboudweg naar het plangebied aan de Boslandweg.
2. Vindt dat bij het toestaan van bebouwingsmogelijkheden sprake is van willekeur, omdat op het nu uit te ruilen perceel aan de Radboudweg omstreeks april 2000 kennelijk wel gebouwd mocht worden.

Reactie

1. Al in het inmiddels vervallen bestemmingsplan Grebbekwartier werd in de toelichting vermeld dat het perceel aan de Radboudweg deel uitmaakt van de landschappelijk waardevolle hellingzone naar het Binnenveld. Daardoor was uw perceel niet voor woningbouw bestemd en andere gronden langs de Radboudweg wel. Het perceel werd in dat bestemmingsplan bestemd voor agrarisch gebied van landschappelijke waarde. Inmiddels is het perceelsgedeelte in het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening 1997 opgenomen met een vergelijkbare agrarische bestemming. Het perceel betekent voor de woonwijk een belangrijke groene onderbreking en geeft daar zicht op een landschappelijk waardevol gebiedsdeel van het buitengebied. Het plangebied langs de Boslandweg sluit aan op de bestaande stedelijke contour volgens het streekplan in een gebiedsdeel waar al enkele verspreid liggende woningen en een garagebedrijf aanwezig zijn. Ook in het in procedure zijnde ontwerp voor een nieuw streekplan is het perceel van betrokkene opgenomen buiten de stedelijke contour en het plangebied aan de Boslandweg binnen de stedelijke contour.
2. Verwezen wordt naar het onder 1 gestelde. Het is onjuist dat eerder bebouwingsmogelijkheden zijn toegestaan op het perceel van betrokkene.

Stichting Werkgroep Milieubeheer Rhenen

De zienswijzen die naar voren worden gebracht, kunnen als volgt worden weergegeven:

1. De naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan in 1999 naar voren gebrachte zienswijzen gelden nog onverkort. Voornaamste argumenten zijn de ligging van de bebouwingslocatie in een landschappelijk waardevol gebied dat deel uitmaakt van de EHS. Meer in het algemeen gaat het om de snelle verstedelijking van het gebied tussen Rhenen en Achterberg (verdichting Brinkhoutterrein en uitbreiding garagebedrijf Boslandweg 50).
2. Het plangebied vormt potentieel onderdeel van de ecologische verbindingszone tussen de Laarschenberg en de Utrechtse Heuvelrug. De gemeente heeft bij de vaststelling van het Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei toegezegd de verbindingszone tussen Laarschenberg en Utrechtse Heuvelrug te zullen realiseren. In de plantoelichting ontbreekt informatie hierover.

3. Uitbreiding van bebouwing langs de Boslandweg lijkt niet verenigbaar met de wens hier een ecologische verbindingzone te realiseren. Bepleit wordt deze bebouwing niet te realiseren of daarvan af te zien zo lang niet duidelijk is op welke wijze deze ecologische verbindingzone wordt ingevuld.

Reactie

1. Het plangebied ligt zowel volgens het geldende als volgens het in december 2004 door provinciale staten van Utrecht vast te stellen nieuwe streekplan buiten de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Op dit punt zijn de vastgestelde Natuurgebiedsplannen voor het nieuwe streekplan uitgangspunt geweest. In het Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug is het plangebied buiten de EHS gesitueerd.
2. In het kader van de vaststelling van het Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei heeft de gemeente deelgenomen aan onderzoek naar de mogelijkheid van verplaatsing van de ecologische verbindingzone over het gebied De Kampen. In het belang van een zo groot mogelijk landbouwareaal in het Rhenense Binnenveld is gekozen voor de locatie in het verlengde van de Schoutensteeg. Als onderdeel van een te realiseren robuuste ecologische verbindingzone tussen Grebbeberg en Utrechtse Heuvelrug is noordelijk van het plangebied Boslandweg-Oost een pijlaanduiding opgenomen. In dat gebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig voor realisatie. Van gemeentewege is nimmer de toezegging gedaan daarvoor te zullen zorgen.
3. Het plangebied sluit aan op woonbebouwing binnen de bebouwde kom. In de omgeving liggen verspreid enkele woningen en een garagebedrijf. Hoewel binnen het plangebied ten noorden van de woning Boslandweg 36 een vijf meter brede houtwal zal worden gerealiseerd, zal realisatie van de ecologische verbindingzone noordelijk van het plangebied moeten plaatsvinden. Er is daardoor geen enkele aanleiding de voorgenomen woningbouw daarvan afhankelijk te stellen.

Fam. J. Bronckers, Boslandweg 28, 3911 VE RHENEN

De zienswijzen die naar voren worden gebracht, kunnen als volgt worden weergegeven:

1. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen in het belang van de privacy en het ongestoord woongenot op het perceel Boslandweg 28. Het voorstel is langs de noordzijde van de oprit naar de woning Boslandweg 28 een drie meter brede groenvoorziening van inheemse beplanting in te passen.
2. Een groenvoorziening ter plaatse vormt tevens een buffer om te voorkomen dat bebouwing wordt gerealiseerd tot aan de kadastrale erfgrens. Bebouwing is daar ongewenst, omdat het toegangspad slechts 4 meter breed is.
3. Verzocht wordt te bepalen dat een adequate ononderbroken afrastering langs het toegangspad en de tuin bij de woning Boslandweg 36 moet worden geplaatst.

Reactie

1. De gevraagde groenvoorziening langs het toegangspad zal maar beperkt effect hebben op de privacy en woongenot van het perceel Boslandweg 28, dat direct zuidoostelijk van de nieuwe woningen is gesitueerd. De situering van een houtwal ten noorden van en aansluitend op de woning Boslandweg 36 vormt een wenselijke onderbreking van het bebouwingslint en dient tevens de privacy en het woongenot van de bestaande woning Boslandweg 36. Het is in de opzet van het woongebiedje ongewenst op relatief korte afstand daarvan een tweede of – verwijzend naar de zienswijze van de familie Baauw- zelfs een derde houtwal in te passen.
2. Het bestemmingsplan staat nu al toe onder meer veekerende afrasteringen tot een hoogte van 2.50 meter tegen de erfgrens te plaatsen. Binnen de nu gelegde woonbestemming mogen hoofd- en bijgebouwen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak en binnen de zone voor bijgebouwen. Beide zijn op tenminste 3 meter van de erfgrens gesitueerd. Ingevolge de Woningwet mogen zonder bouwvergunning en ongeacht de bestemmingsvoorschriften tegen de erfgrens een erfafscheiding en kleine bijgebouwen worden geplaatst.

Een erfafscheiding mag maximaal één meter hoog zijn voor de voorgevelrooilijn en maximaal twee meter hoog daarachter.

Vergunningvrije bijgebouwen mogen tot een gezamenlijke oppervlakte van 30 m² alleen achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd met een maatvoering van maximaal 10 m² oppervlak en een hoogte van maximaal drie meter. Deze bebouwingsmogelijkheden vormen redelijkerwijs geen belemmering voor een normaal gebruik van het vier meter brede toegangspad bij de woning.

3. Met de vaststelling van een bestemmingsplan worden randvoorwaarden gesteld voor het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden. Het bestemmingsplan heeft geen verplichtend karakter. Het staat de familie Bronckers uiteraard vrij op basis van vrijwilligheid afspraken over de plaatsing van een afrastering te maken met de ontwikkelaar van de hier bedoelde gronden, de familie Moret.

De heer R. Moret, Boslandweg 26, 3911 VE RHENEN

De zienswijzen die naar voren worden gebracht, kunnen als volgt worden weergegeven:

1. Verzocht wordt de bebouwingsgrenzen van de door hem te ontwikkelen woonpercelen te wijzigen. Het betreft de drie zuidelijke percelen ten oosten van de Boslandweg. In het verleden zijn hierover in ambtelijk overleg al afspraken gemaakt. Het meest zuidelijke bouwperceel wil de heer Moret voor eigen gebruik bebouwen. De beide andere bouwpercelen zullen met een breedte van elk vijftien meter worden verkocht aan derden. De zienswijze is voorzien van een situatieschets.
2. Voorgesteld wordt de voorgevelrooilijn van de woningen Boslandweg 2 t/m 24 door te trekken, zodat de meest zuidelijke woning op dertien meter vanaf de Boslandweg kan worden gebouwd. De oostelijke begrenzing van de woonbestemming zou op elk punt even ver van de Boslandweg moeten worden aangegeven. Het voorstel is het noordelijke bouwvlak op zijn perceel te situeren op een afstand van 2.50 meter vanaf de erfgrens van het perceel Boslandweg 36.

Reactie

1. Een herschikking van de verkaveling stuit niet op bezwaar. De plankaart is gewijzigd, echter op onderdelen in afwijking van de situatieschets van betrokkene.
2. Geen bezwaar bestaat tegen het verlengen van de bestaande rooilijn. De afstand van het noordelijk bouwvlak op het perceel van de heer Moret tot de erfgrens van Boslandweg 36 is ten opzichte van het ter visie gelegde voorontwerp echter niet gewijzigd. Daarbij is mede rekening gehouden met bezwaren van de heer en mevrouw Baauw, die juist een grotere afstand tot hun perceelsgrens bepleiten.

Diepeveen Van Schaik&Partners, Advocaten, Postbus 49, 3910 AA RHENEN

namens de heer en mevrouw Baauw, Boslandweg 36

De zienswijzen die naar voren worden gebracht, kunnen als volgt worden weergegeven:

1. Door de woningbouw aan beide zijden van het perceel zal de privacy van de bewoners van Boslandweg 36 worden aangetast. Deze woning is op dit moment gelegen in het agrarisch gebied.
2. Als gevolg van de bestemmingsplanwijziging zal de woning Boslandweg 36 aanzienlijk in waarde dalen.
3. Nu over deze waardedaling met de heer en mevrouw Baauw geen afspraken zijn gemaakt is het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar. Ook al tonen de initiatiefnemers voor de bouw zich bereid de door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) getaxeerde waardedaling te vergoeden, dan nog is deze uitvoerbaarheid niet verzekerd. Als de heer en mevrouw Baauw met de taxatie niet instemmen, zullen zij zich niet bereid tonen op basis daarvan een particuliere overeenkomst te sluiten. Aanvankelijk was met de initiatiefnemer van het noordelijk perceel wel een overeenkomst gesloten, maar die is inmiddels vervallen.

4. De ten noorden van het perceel Boslandweg 36 ingetekende groenstrook biedt niet afdoende waarborging van de privacy van de bewoners van Boslandweg 36.
In de vervallen overeenkomst stond de afspraak dat de groenstrook zou bestaan uit een houtwal ter breedte van 7.00 meter. Voorgesteld wordt de bestemmingsregeling daarop af te stemmen.
5. De heer en mevrouw Baauw kunnen niet instemmen met de manier waarop de woningen aan de zuidzijde zijn ingetekend. De realisering van bijgebouwen tot op de perceelsgrens leidt tot ernstige aantasting van de privacy van deze bewoners. Dat geldt ook voor de bouw van een woning op slechts vier meter afstand tot de erfgrans. Onder geen beding kan worden ingestemd met de bouw van een woning op slechts 2.50 meter afstand tot de erfgrans, zoals door de heer Moret is verzocht. In het belang van hun privacy stellen de heer en mevrouw Baauw voor ook aan de zuidzijde van hun perceel een houtwal van zeven meter breed te regelen in het bestemmingsplan.

Reactie

1. Het is juist dat de woning wordt omzoomd door gronden met een agrarische bestemming. Het gebied draagt echter vooral ook het kenmerk van de kernrandzone, waarin naast agrarische percelen verspreid enige burgerwoningen en een garagebedrijf zijn gesitueerd. Het weilandperceel aan de zuidzijde van de woning wordt vooral hobbymatig gebruikt. Het is zeker zo dat met de nieuwe woningbouw sprake is van verlies aan privacy voor betrokkenen. Anderzijds moet worden vastgesteld dat de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw in Rhenen schaars zijn, terwijl de behoefte daaraan duidelijk aanwezig is.
2. Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt dat, indien en voor zover blijkt, dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van onder meer een bestemmingsplan of een besluit als bedoeld in artikel 17 en 19 WRO schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent. Een aanvraag daarvoor kan worden ingediend na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan of van het vrijstellingsbesluit.
3. Als voorwaarde voor de woningbouwontwikkeling stelt de gemeente dat op basis van een door SAOZ op te maken risico-inventarisatie de initiatiefnemers voor de bouw potentieel benadeelden een aanbod doen om een overeenkomst te sluiten, waarin deze de potentieel benadeelden onherroepelijk en onvoorwaardelijk aanbieden de geïnventariseerde planschade te zullen vergoeden bij het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan of het daarop gebaseerde vrijstellingsbesluit. Door aanvaarding van dit aanbod wordt de potentieel benadeelden het recht om bij de raad van de gemeente Rhenen een verzoek om planschadevergoeding in te dienen op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet ontnomen. Wel zal de raad bij de beoordeling van een planschadeverzoek op het bestaan van dit aanbod acht slaan. De raad zal immers beoordelen of en in hoeverre de gestelde schade anderszins verzekerd is. Als bij vaststelling van de planschadevergoeding mocht blijken dat deze onvoldoende anderszins verzekerd is, dan zullen de kosten ten laste van de gemeente blijven. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de gemeenteraad voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het plan een standpunt bepalen.
Op deze handelwijze kan alleen een uitzondering worden gemaakt, indien inmiddels een wetswijziging van kracht zou worden die het mogelijk maakt een zogenaamde afwentelingovereenkomst te sluiten tussen gemeente en ontwikkelaars. Een dergelijke wetswijziging is bij de wetgever in voorbereiding. Uitgangspunt blijft dat uiteindelijk eventuele planschadevergoeding en daarmee verband houdende kosten ten laste van de planontwikkeling komen.
4. De genoemde – inmiddels vervallen – overeenkomst met de heer A.M. de Kruijf was gesloten voor de voorgenomen woningbouw ten noorden van het perceel Boslandweg 36.

In de overeenkomst stond onder meer de afspraak dat de afstand van de zuidzijgevel tot de zijerfgrens van het perceel Boslandweg 36 minimaal zeven meter zou bedragen. Verder was daarin opgenomen dat een twee meter brede groenstrook zou worden aangebracht langs de perceelsgrens.

Gelet op deze voorgeschiedenis zijn wij bereid reclamant in het belang van de privacy en het woongenot tegemoet te komen door de bestemming Groenvoorzieningen te wijzigen in een bestemming Bosgebied en de strook te verbreden tot vijf meter.

Daarmee nemen wij ook in aanmerking dat de woning Boslandweg 36 op slechts enkele meters vanaf het perceel van de heer De Kruijf is gesitueerd. De aanplant en behoud van de vijf meter brede houtwal geldt als voorwaarde voor de genoemde woningbouw.

5. De situering van een houtwal ten noorden van en aansluitend op de woning Boslandweg 36 vormt een wenselijke onderbreking van het bebouwingslint en dient tevens de privacy en het woongenot van de bestaande woning Boslandweg 36. Het is in de opzet van het woongebiedje ongewenst op relatief korte afstand daarvan een tweede of – verwijzend naar de zienswijze van de familie Bronckers- zelfs een derde houtwal in te passen. De bouw van een woning op vier meter afstand tot de zuidelijke erfgrens achten wij uit ruimtelijke overwegingen alleszins aanvaardbaar, daarbij de situering van de bestaande woning Boslandweg 36 mede in aanmerking genomen.

Mondelinge zienswijze Jan Scheffer Vastgoed B.V., Rhenen namens gebroeders de Kruijf

De zienswijze die naar voren wordt gebracht, kan als volgt worden weergegeven:

Onduidelijk is op welke schaalgrootte de plankaart is getekend. Daarbij wordt ook gewezen op afwijkingen ten opzichte van de plankaart van het eerder in procedure gebrachte voorontwerpbestemmingsplan.

Rhenen 26 augustus 2004.

BIJLAGE

6

Luchtkwaliteitsberekeningen



blauw

luchthygiëne

onderzoek en advies



alg 05/3923

Gemeente Rhenen		Nr.	
Klassnr.	727 211	Code	TK
09 AUG 2005			
Afd.	VRM	Mededev.	Plaats
B	S	W1	W2 W3

Gemeente Rhenen
T.a.v. dhr. H. Haverkamp
Postbus 201
3910 AE RHENEN

Ons kenmerk 2005.1053.BB.31-P3145-rap
Datum 4 augustus 2005
Bijlagen --
Onderwerp Luchtkwaliteit Boslandweg-Oost

Geachte heer Haverkamp,

Hierbij stuur ik u, conform uw verzoek, de resultaten van de luchtkwaliteitberekeningen voor het plangebied Boslandweg-Oost.

Het betreft de berekeningen van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) waarbij de achtergrondconcentraties en de provinciale weg N233 in acht zijn genomen. Het voornemen is om in het plangebied 17 nieuwe woningen te bouwen.

De berekeningen zijn uitgevoerd omdat de gemeente Rhenen inzicht wil hebben in de luchtkwaliteit van het plangebied. In deze brief wordt de volgende structuur aangehouden:

- informatie luchtkwaliteitseisen
- bestemmingsplan Boslandweg-Oost
- berekeningen
- conclusie.

Luchtkwaliteitseisen

In Nederland zijn besluiten inzake beoordeling en beheer van de luchtkwaliteit¹ nader geformuleerd nadat in de Europese Unie (de kaderrichtlijn) het luchtkwaliteitsbeleid is vastgelegd. De Europese Unie heeft zich ten doel gesteld om voor diverse luchtverontreinigende stoffen voorstellen te formuleren van grenswaarden voor de luchtkwaliteit ten bescherming van mens en milieu. Het beleid richt zich nadrukkelijk op de bescherming van het leefmilieu en het verbeteren van dit leefmilieu.

¹ Staatblad 269, juni 2001. Besluit luchtkwaliteit, betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, deeltjes en lood in de lucht.

Buro Blauw B.V. Vading 96, 6702 EB Wageningen

Telefoon: (0317) 425200, Telefax: (0317) 426111, E-mail: info@buroblauw.nl

Postbank nr.: 4004002, K.v.K. 09064003 Arnhem, BTW-nummer NL91.91.033.B01

Algemene leveringsvoorwaarden gedeponeerd bij Kamer van Koophandel Arnhem

De prioritaire stoffen in het kader van het besluitluchtkwaliteit zijn NO_2 en PM_{10} . Uit recente epidemiologische studies blijkt dat het wonen nabij (snel)wegen nadelig is voor de gezondheid¹. Er bestaat een direct gezondheidseffect aan de longen als gevolg van blootstelling aan te hoge concentraties NO_2 en PM_{10} .

De grenswaarde per 1 januari 2010 voor de jaargemiddelde NO_2 concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De plandrempel voor de jaargemiddelde NO_2 concentratie bedraagt in 2005 $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en loopt lineair af tot $42 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2009. De grenswaarde als 24-uursgemiddelde die 18 keer per jaar mag worden overschreden bedraagt $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

De grenswaarde voor de jaargemiddelde PM_{10} concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde als 24-uursgemiddelde die 35 keer per jaar mag worden overschreden bedraagt $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Bestemmingsplan Boslandweg-Oost

Het voornemen is om in het plangebied Boslandweg-Oost in twee fases totaal 17 nieuwe woningen te bouwen. In de eerste fase zullen acht woningen worden gebouwd en in de tweede fase naar het zich laat aanzien negen woningen. De woningen zullen aan de reeds bestaande Boslandweg gebouwd worden. Aangezien het de bouw van slechts 17 woningen betreft zal de verkeersaanzuigende werking van de nieuwbouw verwaarloosbaar zijn. Hierdoor zal de luchtkwaliteit van het plangebied niet verslechteren. De geplande nieuwbouw ligt op een afstand van 60 tot 180 meter van de provinciale weg Rhenen-Veenendaal (N233). Hierdoor zal het verkeer op deze weg van invloed zijn op de luchtkwaliteit van het plangebied.

¹ Jansen, N.A.H., Brunekreef, B., Hoek, G., Keuken, M., 2002. Verkeersgerelateerde luchtverontreiniging en gezondheid, een kennisoverzicht. Institute for Risk Assessment Sciences, Universiteit van Utrecht.

Modelberekeningen

Voor het berekenen van concentraties als gevolg van verkeer is in Nederland CAR het aangewezen model. Dit model is voor dit onderzoek gebruikt in de laatst beschikbare versie: CAR II 4.0. In tabel 1 staan de invoergegevens.

Tabel 1 Invoergegevens CAR-model

Parameter	Invoer
X coördinaat	168256
Y coördinaat	441625
Aantal voertuigen	18000 ^A
- licht [%]	86,5
- middel zwaar [%]	8,8
- zwaar [%]	4,4
- autobus [%]	0,3
Snelheidstype	Buitenweg
Wegtype	Weg door open terrein ^B
Aantal bomen	Geen of enkele
Afstand tot de weg-as	60 meter
Meteorologische condities	Meerjarig
Jaartal	2004

^A Bron: Fysieke wijziging kruispunt N233-N225, Rhenen – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. DGMR. Juni 2005. Rapportnummer V.2005.0125.00.R001.

^B Gekozen is voor weg zonder bebouwing. Bij andere mogelijke wegtypes in CARII kunnen de concentraties niet berekend worden op afstanden > 30 meter van de weg-as. Mogelijk is hierdoor de betrouwbaarheid van de berekening iets minder dan normaal.

In tabel 2 worden de berekende concentraties en aantal overschrijdingen van de grenswaarden gegeven.

Tabel 2 Berekende waarden met CARII

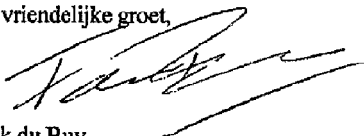
Stof soort	Berekende waarde plangebied
NO ₂ [µg/m ³]	28
# overschrijdingen grenswaarde NO ₂	geen
PM ₁₀ [µg/m ³]	27
# overschrijdingen grenswaarde PM ₁₀	11

Uit de modelberekeningen blijkt dat de grenswaarde (2010) voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ van 40 µg/m³ niet wordt overschreden. De grenswaarde van NO₂ als 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ wordt geen enkele dag overschreden. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 40 µg/m³ wordt ook niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ als 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ wordt 11 dagen overschreden.

Conclusie

Uit berekeningen met het model CARII blijkt dat er aan de grenswaarde als genoemd in het besluitluchtkwaliteit voor de prioritaire stoffen NO_2 en PM_{10} op de locatie van het gebiedsplan Boslandweg-Oost wordt voldaan. Bij deze modelberekeningen is rekening gehouden met de nabijheid van de provinciale weg N233 en dat de verkeersaanzuigende werking van de nieuwe woningen verwaarloosbaar is. Omdat de verkeersaanzuigende werking van de nieuwbouw verwaarloosbaar is zal de luchtkwaliteit van het plangebied niet verslechteren wanneer de nieuwbouw wordt gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,



Frank du Buy

Onderzoek & advies

BIJLAGE

7

Advies Provinciale Planologische Commissie
en advies Waterschap



alg 05/2574

Pythagoraslaan 101

Postbus 80300

3508 TH Utrecht

Aan:

het college van burgemeester en wethouders

van de gemeente Rhenen

postbus 201

3910 AE Rhenen

Tel. 030-2589111

Fax 030-2583140

http://www.provincie-utrecht.nl

VERZONDEN 23 MEI 2005

Datum 17 mei 2005
Kenmerk 2005REG0011962
Uw brief van 2 maart 2005
Uw kenmerk alg 04/6296
Bijlage

Gemeente Rhenen		Nr.	
Klassnr.	731.212	Code	TK
Onderwerp		ontwerp bestemmingsplan Boslandweg-Oost	
25 MEI 2005			
Ald.	Mediadv.		Reed
VRom			
B	S	W1	W2
		W3	

Geacht college,

In onze vergadering van 28 april 2005 hebben wij het ontwerp bestemmingsplan "Boslandweg-Oost" van uw gemeente behandeld. Naar aanleiding daarvan berichten wij u als volgt.

I. Het provinciaal beleid.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het streekplan Utrecht 2005-2015. Op de streekplankaart heeft het plangebied de aanduiding "stedelijk gebied". De invulling met de geplande woningbouw is één van de mogelijke ontwikkelingen die hiermee in overeenstemming is.

II. Planbeoordeling.

In het voorgaande is reeds geconstateerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid zoals dat is geformuleerd in het streekplan. Op onderdelen geeft het plan echter nog aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze hebben met name betrekking op nog onderbelicht gebleven milieuaspecten.

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreken gegevens waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de vereisten van het Besluit Luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan dient met deze gegevens te worden aangevuld teneinde voor goedkeuring in aanmerking te komen.

In het kader van de wettelijk verplichte watertoets dient in een vroeg stadium overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder. In het ontwerpbestemmingsplan dient nog een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin wordt aangegeven wat er is geadviseerd en hoe er wordt omgegaan met het advies. In de waterparagraaf is in elk geval een passage relevant over de te vergroten verharde oppervlakte en de wijze van afvoer van regenwater. Dit in verband met het verminderen van de kans op riooloverstorten elders. De geplande nieuwbouw mag niet leiden tot een blijvende verlaging van de grondwaterstand of tot een negatieve beïnvloeding van de stromingsrichting van het grondwater.

Hoewel het moeilijk planologisch is vast te leggen, is het van belang om bij de bouw gebruik te maken van duurzame, niet-uitlogbare materialen.

Wat betreft de geluidsaspecten is voor de meest westelijk gelegen woning uitgegaan van een geluidsscherp in combinatie met laagbouw, teneinde aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. In het geluidsrapport wordt vermeld dat een toekenning van een hogere waarde voor deze woning niet mogelijk zou zijn. Naar de mening van de commissie zou het mogelijk zijn om op grond van het opvullen van een open plaats tussen aanwezige woonbebouwing als ontheffingsgrond, een hogere waarde vast te stellen.

In de toelichting komt u in paragraaf 4.3 "Archeologisch onderzoek" tot de conclusie dat het aannemelijk is dat er in het plangebied geen hoge archeologische waarden te verwachten zijn. Naar aanleiding hiervan merkt de commissie op dat de Kaart van Indicatieve verwachtingswaarde (IKAW) voor dit gebied een hoge verwachtingswaarde aangeeft. Dit houdt in dat ter plaatse de kans op het aantreffen van archeologische sporten hoog is. Voor de wijze van aanpak en de keuze van nader archeologisch onderzoek, voorafgaande aan het bouwrijpmaken, is het aan te bevelen om in contact te treden met de provinciaal archeoloog, dhr. R. Kok (030 - 258 2692). Het verdient aanbeveling om in de plantoelichting een kaartje op te nemen waarop is aangegeven hoe het plangebied in de IKAW ligt.

Economische uitvoerbaarheid.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het bestemmingsplan dient nog te worden aangevuld met de resultaten van inspraak en overleg.

III. Conclusie.

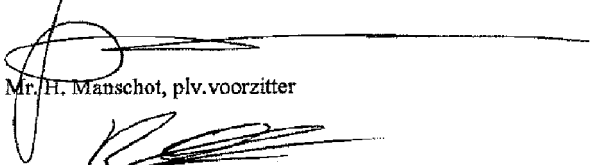
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid, wel wordt gewezen op de nog te onderzoeken milieuaspecten. Pas wanneer over die aspecten duidelijkheid is, kan worden beoordeeld of het bestemmingsplan, met name op basis van het Besluit Luchtkwaliteit, uitvoerbaar is te achten.

IV. Toepassing artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

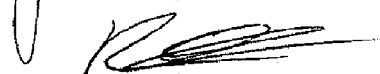
Op grond van onze beoordeling zullen wij gedeputeerde staten adviseren voor dit bestemmingsplan een algemene verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening af te geven, nadat is aangetoond dat aan de randvoorwaarden van de luchtkwaliteit en watertoets wordt voldaan.

Hoogachtend,

De Provinciale Planologische Commissie
van Utrecht



Mr. H. Manschot, plv. voorzitter



R.C. Buis, secretaris



alg 05/2230

WATER SCHAP

Gemeente Rhenen
T.a.v.: dhr. van Maanen
Postbus 201
3910 AE RHENEN

Gemeente Rhenen		Nr.
Klassnr.	79	Cede TK
04 MEI 2005		
Afd.	Urom	Mediadv.
B	S	W3

Uw brief van

Ons kenmerk
2005/2533

Datum
2 mei 2005
Verzonden op

Contactpersoon
D.S. van Dam

Doorkiesnummer telefoon/fax
033 - 43 46 231 / 033 - 43 46 255

Uw kenmerk

Aantal bijlagen

E-mail
dvandam@wve.nl

Onderwerp
Wateradvies Boslandweg-Oost

Geachte heer Van Maanen,

In deze brief reageren wij op het voorontwerp-bestemmingsplan Boslandweg-Oost van 27 januari 2005, zoals u dat ons heeft toegezonden op 25 april 2005.

In het bestemmingsplan wordt het gebied van 1,7 ha beschreven aan de oostzijde van Rhenen. In het gebied zijn een achttal nieuwe woningen voorzien.

Watertoets

In het kader van de watertoets wordt door Waterschap Vallei & Eem een wateradvies afgegeven. Hoe de initiatiefnemer omgaat met de inhoud van dit wateradvies komt terug in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Tevens wordt in deze waterparagraaf aangegeven wat de gevolgen zijn van het plan voor de waterhuishouding in het plangebied en hoe de waterbeheerder(s) zijn betrokken bij de planvorming, dit aspect mist momenteel in het huidige bestemmingsplan.

Om invulling te kunnen geven aan de watertoets en de daarbij horende waterparagraaf volgen hier enkele relevante waterhuishoudkundige uitgangspunten.

Riolering

Bij de randvoorwaarden voor het riolering is de trits Schoonhouden – Scheiden – Afvoeren van belang (Waterbeheer 21^{ste} eeuw). Dit houdt onder andere in dat wij zo veel mogelijk willen voorkomen dat schoon hemelwater tot afvoer naar de zuivering komt, eveneens willen we zo veel mogelijk voorkomen dat schoon oppervlaktewater verontreinigd wordt door vuil riooloverstortwater. In het huidige plan wordt niet beschreven hoe omgegaan wordt met het aspect riolering en hemelwater.

In principe prefereert Waterschap Vallei & Eem het afkoppelen van verhard oppervlak, behalve als het vooraf al duidelijk is dat er een zeer duidelijke kans bestaat op verontreiniging. Het waterschap onderscheidt de onderstaande manieren van afkoppelen (in volgorde van voorkeur):

1. afkoppelen met lokale infiltratie;
2. afkoppelen en direct lozen op het oppervlakte water via oppervlakkige afvoer (bijvoorbeeld een berm);
3. afkoppelen en afvoer via een leidingensysteem met slibvang (rwa-riool).

Voor het al dan niet aansluiten van verhard oppervlak heeft Waterschap Vallei & Eem drie afkoppelbeslisbomen voor hemelwater ontwikkeld; voor daken, wegen en terreinen. Zie onze website www.wve.nl/afkoppelen.

Indien de verharde oppervlakken niet aangekoppeld worden kan het afstromende hemel water geïnfiltreerd worden. In het plan wordt aangegeven dat het gebied tussen de +25 en +35 m NAP ligt en grondwaterpeil nog onder de +20 m NAP ligt, dit biedt voldoende mogelijkheid tot infiltratie.

Wateroverlast

Met dit plan neemt het verhard oppervlak toe al wordt in het plan niet duidelijk met hoeveel. Zoals reeds eerder is aangegeven kan, indien voldoende schoon, het van verharde oppervlakken afstromende regenwater geïnfiltreerd worden.

Het verdient de aanbeveling om onder andere op basis van een bodem-/grondwateronderzoek een afweging te maken op welke wijze het regenwater geïnfiltreerd kan worden. Daarbij kan een onderzoek naar mogelijke storende (ophoog) lagen meegenomen worden.

Duurzaam bouwen

Het waterschap adviseert gemeenten het gebruik van uitlogende bouwmaterialen tegen te gaan. Bekende uitlogende bouwmaterialen zijn koper, lood en zink. Het advies van het waterschap is om duurzame materialen te gebruiken ook in verband met emissies naar het regenwater. (zie brochure 'Verborgen vervuiling', aanwezig bij de gemeente of op website www.provincie-utrecht.nl)

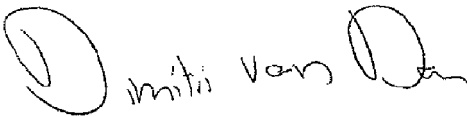
Waterplan

Wellicht ten overvloede wijzen wij u op het ontwerp-waterplan, opgesteld door de gemeente in samenwerking met de waterpartners. In het waterplan zijn de principes van het vasthouden van water en de infiltratie van hemelwater onderschreven. Ook zijn de locaties aangegeven waar vanuit het aspect water verdere stedelijke ontwikkeling niet gewenst is. Het gebied van Boslandweg-Oost is vanuit het aspect water getypeerd als "mogelijk geschikt" voor uitbreiding. Daarnaast heeft de gemeente zich in het waterplan uitgesproken tegen het gebruik van uitlogende bouwmaterialen.

Graag zien wij onze opmerkingen verwerkt in het bestemmingsplan. Zoals afgesproken in de PPC van 28 april 2005 ontvangen wij van u een aangepaste versie, welke wij zullen beoordelen.

Wij hopen u met dit wateradvies voldoende te hebben geïnformeerd. Graag blijven wij op de hoogte van de voortgang in de planvorming.

Hoogachtend,
Namens Dijkgraaf en Heemraden van Waterschap Vallei & Eem,



D.S. van Dam,
Medewerker waterbeheer stedelijk gebied

Bijlagen:

De volgende bijlagen zijn toegevoegd:

- notitie normering en uitgangspunten voor stedelijk gebied;
- afkoppel-beslisboom;
- brochures Duurzaam Bouwen, verborgen vervuiling.