

Bestemmingsplan Bergweg-Oost

Gemeente Rhenen

Toelichting

december 1996
674/CE96/1317/12007

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Terreinschets	5
2.2	Geldend beleid	6
2.3	Woningbehoefte	6
2.4	Milieu-aspecten	7
3	Beschrijving van het plan	8
3.1	Uitgangspunten	8
3.2	Verkavelingsopzet	8
3.3	Inpassing in de omgeving	9
3.4	Het bestemmingsplan	10
4	Uitvoerbaarheid van het plan	12
4.1	Economische uitvoerbaarheid	12
4.2	Inspraak	12
5	Gevoerd overleg	13
5.1	Vooroverleg ex artikel 10 Besluit RO	13
5.2	Provinciale Planologische commissie	16

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Bergweg-Oost omvat een circa 3 ha groot gebied aan de noordrand van de stad Rhenen, ten zuiden van de Bergweg. Het gebied is in de nota "de Stadsrand van Rhenen", vastgesteld door de gemeenteraad in 1987, aangemerkt als een gebied waarin door woonbebouwing een afronding van het stedelijke gebied mogelijk is. Het plan voor woonbebouwing is in dit bestemmingsplan nader uitgewerkt.

2 Bestaande situatie

2.1 Terreinschets

Het plangebied betreft een bijna 3 ha groot gebied, gelegen aan de Bergweg, op een helling van de Utrechtse Heuvelrug, ter plaatse bekend als de Domineesberg. De hoogte loopt op van circa 20 m in het noorden tot 30 m à 32 m +NAP, in het zuiden, met als zuidelijke en hoogste begrenzing een plantsoen en de tuinen van woningen aan de Ribeslaan. De helling van de Heuvelrug stijgt naar het zuiden toe nog verder tot circa 50 m +NAP. Vanuit het lager gelegen landschap ten noorden van de Bergweg is de helling als bebouwd stedelijk gebied zichtbaar, met als meest opvallende elementen een aantal flatgebouwen in de wijk Domineesberg.

Langs de noordzijde van de Bergweg liggen agrarische gronden en kan men in de verte, over de beplanting, maisvelden en de spoorlijn heen, de Gelderse Vallei zien liggen.

Langs de oostzijde liggen op korte afstand de Achterbergsestraatweg, de Lijnweg en de spoorlijn Utrecht-Rhenen. In het verlengde van de Bergweg ligt de overweg met de spoorlijn.

Het centrale deel van het plangebied is in gebruik als kwekerij. Tussen de kwekerijgronden en de Achterbergsestraatweg bevinden zich nog een woning en een opslagterrein, thans nog in gebruik bij Provinciale Waterstaat. In het zuidoosten van het plangebied, bereikbaar vanaf de Achterbergsestraatweg ligt een plantsoen, met een trapveld. Dit gebied kan als groen- en speelvoorziening dienen voor de nieuwe locatie. De beplanting langs de zuidzijde schermst het noordelijk uitzicht van de meest oostelijke woningen aan de Ribeslaan af.

Van de woningen langs de Ribeslaan grenzen er vier met de achtererfgrens en één met een deel van de zijerfgrens aan het kwekerijterrein, een vijftal grenst aan het plantsoen.

Langs de westgrens ten slotte ligt een retentieveld voor de opvang van oppervlaktewater bij hevige regenbuien. Dit met asfalt beklede bassin is omgeven door dichte bossages.

Bij veel woningen aan de Ribeslaan is de hellingsituatie benut door de woonkamer op de bovenverdieping te situeren, men kijkt van een verdiepingshoogte van meer dan 30 m +NAP uit over het lager gelegen gebied naar het noorden. Door het hoogteverschil kijkt men vanuit de woningen vaak over de bestaande beplanting en bebouwing in het deelgebied heen.

Het gebied van de heuvelrug is een al sinds lang bewoond gebied, zodat archeologische vondsten gedaan zijn in de omgeving. Ter plaatse zijn tot op heden geen archeologische vindplaatsen bekend.

Door de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek wordt de kans op archeologische waarden matig tot redelijk geacht, gezien de ligging op een

vrij steile helling. Er kan echter geen uitsluitsel worden gegeven. Een inventariserend onderzoek naar archeologische waarden wordt door ROB geadviseerd.

2.2 Geldend beleid

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied; vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 27 oktober 1987, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 mei 1988, en in beroep gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon op 21 maart 1991. De Kroon onthield goedkeuring aan voorschriften, behorende bij de bestemming "Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken", die op een groot deel van het plangebied van toepassing zijn. Binnen dit bestemmingsvlak liggen de kwekerij, het plantsoen en enkele (kleine) gedeelten van tuinen bij woningen aan de Ribeslaan. De bestaande woning Bergweg 72 is als woning bestemd, het retentieveld als "Nutsvoorzieningen".

Voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied is de nota "de Stadsrand van Rhenen" van toepassing. Deze nota, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 1987, omvatte een globale studie naar de inrichtingsmogelijkheden van diverse randgebieden van de kern Rhenen. In deze nota is het onderhavige gebied aangeduid als Deelgebied 9. Het beleid ten aanzien van dit gebied is in de nota duidelijk geformuleerd: "de ligging aan de voet van de heuvel met zeer duidelijk uitzicht op de bebouwing maakt een afronding van de stadsbebouwing zonder meer gewenst. Bij niet-bebouwing blijft hoe dan ook het zicht op deze niet afgeronde kant van de stad aanwezig". Uit het ambtelijk overleg over deze nota is gebleken dat dit beleid in het algemeen onderschreven wordt. Als bebouwing komt hier woningbouw in aanmerking.

2.3 Woningbehoefte

Het plan maakt deel uit van het gemeentelijk woningbouwbeleid. Een aantal jaren geleden (1989) werd het Volkshuisvestingsplan Rhenen opgesteld. De conclusie hieruit dat, om het bevolkingsaantal van de gemeente constant te houden, tussen 1988 en 2000 circa 1085 woningen gebouwd moeten worden, is in grote trekken nog steeds geldig. In het Volkshuisvestingsplan zijn potentiële bouwlocaties voor deze woningbehoefte genoemd, waaronder de onderhavige locatie Bergweg-Oost, namelijk als "kernrandzone, deelgebied 9". De gezamenlijke capaciteit van de kernrandzone werd geraamd op 90 woningen, van welk aantal nu wel vaststaat dat het niet uitvoerbaar is: in andere deelgebieden zijn naar schatting slechts 30 woningen te bouwen. Aangezien inmiddels ook is gebleken dat bij andere plannen de capaciteit achterblijft bij de raming uit 1989 (onder meer Koerheuvel I, Grebbekwartier-zuid, het Bosje), is woningbouw in Bergweg-Oost zeker nodig uit een oogpunt van de kwantitatieve woningbehoefte.

De concrete vraag naar woningen op deze locatie, in de wat hogere prijsklasse, is recent onderzocht door middel van een enquête onder de personen die voorkomen op de gemeentelijke lijst van woningzoekenden. Van de aangeschreven personen hebben er 87 positief gereageerd voor een woning in dit gebied in de aangegeven prijsklasse (tussen f 350.000,-- en f 600.000,--).

Van deze positief reagerenden zijn 65 personen in Rhenen woonachtig en/of economisch gebonden. De resultaten van de enquête zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

2.4 Milieu-aspecten

Een verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, om de geschiktheid van het terrein voor bebouwing uit milieu-oogpunt vast te stellen. Het resultaat is dat kan worden gesteld dat de locatie geschikt is voor multifunctioneel gebruik. De resultaten zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Geluidhinder treedt wel op, en wel als gevolg van het verkeer op de Bergweg en op de Lijnweg.

Als bijlage is een akoestisch onderzoek opgenomen. De conclusie hieruit is dat op een deel van het terrein het geluidsniveau hoger is dan 50 dB(A), maar op slechts enkele kleine randstroken hoger dan 55 dB(A). Voor de bebouwing die tussen de 50 en de 55 dB(A)-contour te realiseren is, dient een verzoek hogere waarde te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten, omdat de voorkeursgrenswaarde hier overschreden wordt.

De situatie maakt het niet mogelijk (en het is landschappelijk gezien ook niet gewenst) geluidwerende voorzieningen aan te brengen langs de wegen. Het verdient in ieder geval aanbeveling nergens de 55 dB(A)-contour te overschrijden, en de bebouwing zelf zoveel mogelijk een afschermende functie te geven. De daadwerkelijk optredende geluidsbelasting zal daardoor bij de achterliggende woningen lager zijn. Een geluidsscherm langs de Lijnweg zal de geluidsbelasting kunnen verminderen met gemiddeld 2 à 3 dB(A), maar deze oplossing ligt te ver buiten het plangebied. Ook dan zal uiteindelijk nog altijd voor een groot gedeelte van het terrein een verzoek hogere waarde dienen te worden aangevraagd aangezien de 50 dB(A)-waarde zal worden overschreden.

3 Beschrijving van het plan

3.1 Uitgangspunten

Het nieuwe woongebied dient in een bestaande situatie ingepast te worden. Bij het woongebied gaat het in feite om het bestaande kwekerijterrein, omdat de bestaande woning, het plantsoen en het retentie bassin blijven bestaan. Uitgangspunten voor de indeling zijn:

- zo min mogelijk uitzicht hinderen vanuit de woningen aan de Ribeslaan door een grote transparantie (vrijstaande en geschakelde woningen, zo groot mogelijke afstand, een beperkte hoogte en open houden van zichtlijnen);
- aandacht voor de presentatie van de wijk langs de Bergweg en voor de overgang naar het open gebied (voorzijde van gebouwen, geen massale bouw, lage goothoogte);
- bebouwing achter de 55 dB(A)-contour van de Bergweg en van de Lijnweg-Achterbergsestraatweg; het verdient aanbeveling om de woningen evenwijdig aan de Achterbergsestraatweg met de voorzijde naar deze weg te situeren en de woningen onderling te schakelen of te verbinden met garageboxen;
- relatie met het plantsoen aan de Achterbergsestraatweg.

3.2 Verkavelingsopzet

De verkavelingsopzet is als bijlage bij het plan gevoegd.

De ligging op een helling zal het aanzien van het terrein sterk bepalen. De ervaring leert dat het bouwen op een helling de hoogteverschillen veel meer zichtbaar maakt en daardoor de hoogteverschillen in het aanzicht accentueert. Ook is, van een zekere afstand gezien, meer van het terrein en de bebouwing daarop zichtbaar, in vergelijking tot een situatie op een vlak terrein: op een vlak terrein is alleen de voorste randbebouwing zichtbaar, op een helling ziet men ook de achterliggende bebouwing. Bij de inrichting is dan ook de ruimtelijke samenhang van de woningen van groot belang. Het belangrijkste daarbij zijn de daken: door een opeenvolgende rij woningen eenzelfde dak- en nokrichting te geven ontstaat een ritmisch samenhangend beeld, dat ook het hellingverloop duidelijk maakt.

De vrijstaande woningen langs de Bergweg liggen met de voorkant naar deze weg, hetgeen een betere presentatie vanaf de Bergweg, maar ook vanaf de Lijnweg, komende uit Veenendaal, garandeert.

Ter beperking van de geluidhinder is langs de oostzijde van het plan een complex geschakelde woningen voorgesteld. Deze vormen daardoor een afscherming voor de erachter gelegen woningen. Het dichter en hoger bouwen aan deze zijde is toelaatbaar, omdat deze woningen het minste het uitzicht vanaf de Ribeslaan hinderen (voor de relatie met de woningen aan de Ribeslaan, zie 3.3).

De afstand van de 55 dB(A)-contour tot het hart van de Bergweg maakt het niet goed mogelijk de woningen vanaf de weg te ontsluiten. Er is dan ook de voorkeur gegeven aan een smalle parallelle ontsluitingsweg, onderdeel van een rondweg door het gebied. De aansluiting aan de Bergweg is zover mogelijk naar het westen gesitueerd, om afstand te bewaren tot de gecompliceerde- en drukke kruispuntsituatie Bergweg-Achterbergsestraatweg-Lijnweg. In het oosten van het woongebied is alleen een ontsluiting voor voetgangers en fietsers mogelijk.

De rondweg door het gebied sluit ook aan op een langzaamverkeersroute door het plantsoen aan de Achterbergsestraatweg, waardoor dit plantsoen beter bij het nieuwe buurtje wordt betrokken.

In verband met het feit dat overwegend vrijstaande woningen worden gebouwd is het van belang dat deze langs de wegzijde in één bebouwingslijn worden gebouwd om de stedenbouwkundige samenhang te garanderen. Het aantal woningen in de verkavelingsschets bedraagt 23, gezien de strikte voorwaarden aan het plan is een hoger aantal woningen niet gewenst.

Voor de ontsluitingsweg wordt gedacht aan een smal profiel, gezien het kleine aantal woningen. Het voorstel is om een profiel zonder trottoirs aan te leggen, maar met eenzijdig een rabatstrook, van de rijweg gescheiden door een molgoot.

Ten aanzien van de sociale veiligheid kan het volgende gesteld worden. Het plan betreft een klein woongebied, met 23 woningen. Ter dele liggen de woningen langs de Bergweg, die de ontsluitende weg is; de Bergweg is een ruime en zeer overzichtelijke weg. Een lusvormige straat ontsluit de overige woningen; deze woningen zijn naar de weg gekeerd, wat de sociale controle bevordert. Het gehele gebied is ruim van opzet, en vrij open van karakter, mede met het oog op het uitzicht vanuit de bestaande woningen aan de Ribeslaan.

Het gebied is zeer gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer: de buslijnen 80 en 81 van Midnet volgen de Achterbergsestraatweg, direct ten oosten van het plan, waar zich ook haltes bevinden.

3.3 Inpassing in de omgeving

Bij de verkavelingsopzet is er naar gestreefd om het uitzicht vanuit de bestaande woningen aan de Ribeslaan zo min mogelijk aan te tasten. De woningen aan de Ribeslaan liggen verhoogd, hebben uitzicht op een groen gebied en kunnen, waar de beplanting dat tenminste mogelijk maakt, de open ruimte van het landschap van de Gelderse Vallei in meerdere of mindere mate gewaar worden. De nieuwe woningen veranderen deze situatie, maar er is naar gestreefd om de nadelige effecten zo klein mogelijk te doen zijn. Dit wordt bereikt door het aanhouden van afstand, door beperking van de hoogte van de nieuwe woningen, en door plaatsing en vorm ervan, alsmede in enkele gedeelten door een verlaging van het terreinniveau.

Er is gestreefd naar het aanhouden van zoveel mogelijk afstand tot de nieuwe woningen, waarbij de tussenliggende zone waar mogelijk openbaar blijft, als een verlenging van het bestaande openbare groengebied bij de Achterbergstraatweg. De beplanting zal in principe bestaan uit lage beplanting.

Door de afstand is er ook een vrij groot hoogteverschil. Bij veel van de woningen aan de Ribeslaan is de woonverdieping verhoogd gelegen ten opzichte van het terrein, het uitzichtniveau vanuit deze woningen ligt in vele gevallen enkele meters hoger dan de (indicatief aangegeven) hoogtelijn ter plaatse. Bij de woningen Ribeslaan 8 t/m 14 liggen de recht ervoor liggende nieuwe woningen 7 à 8 meter lager dan het uitzichtniveau van de bestaande woningen.

Door de nokrichting van de nieuwe woningen (ongeveer evenwijdig aan de uitzichtrichting) en de onderlinge afstand er tussens, kijkt men vanuit de genoemde woningen aan de Ribeslaan deels over, en deels tussen de nieuwe woningen door.

De plaatsing van de nieuwe woningen beoogt ook doorzicht te verschaffen. Vanuit Ribeslaan 16 en 18 wordt een uitzicht geboden tussen de woningen door. Hierbij speelt een rol dat de woningen Ribeslaan 16 en 18 met de woonruimten juist relatief laag op de helling gelegen zijn, waardoor het uitkijken over de eerste rij nieuwe woningen vanuit deze woningen niet mogelijk is. Met het oog hierop is het plan gewijzigd ten opzichte van in inspraak en vooroverleg gepresenteerde concept van het plan. Vanuit Ribeslaan 20 en de volgende woningen kijkt men recht vooruit feitelijk langs de nieuwe woningen.

In verband met de uitzichtsituatie dient de nieuwe bebouwing een lage bebouwingsdichtheid en een beperkte goot- en bouwhoogte te hebben. Met het oog hierop zijn in het bestemmingsplan duidelijke beperkingen aan de maatvoering opgelegd. Uitgangspunt daarbij is dat de uitzichthoogte voor de bewoners aan de Ribeslaan, die over het plangebied uitkijken, als regel ligt op 31,5 m boven NAP of hoger. Daarom wordt voorgeschreven dat de bouwhoogte van de nieuwe woningen nergens meer dan 31 m boven NAP mag bedragen. Bij de op de plankaart vermelde maatvoering van de gebouwen is rekening gehouden met het niveau waarop de woningen zullen worden aangelegd: het aanlegniveau zal als regel lager liggen dan de aangeduide hoogtelijnen. Er wordt vanuit gegaan dat de hoogte van de weg door het plan niet meer dan 25 m boven NAP zal bedragen.

3.4 Het bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerd plan, dat de plaats van de bebouwing nauwkeurig aangeeft. Dit is nodig in verband met de vele randvoorwaarden in samenhang met de omringende bebouwing, het landschap, en de geluidhinder.

De hoofduitgangspunten zijn opgenomen als een "beschrijving in hoofdlijnen". Deze geeft de achtergronden, en daarmee ook

interpretatiecriteria voor de bestemmings- en bouwbepalingen. In het bijzonder is de beschrijving van hoofdlijnen van belang in verband met de eventueel te stellen nadere eisen (artikel 4, lid 7). Deze kunnen gesteld worden opdat de woningen zo goed mogelijk passen in een samenhangend beeld van bebouwing tegen de helling, zoals beschreven in 3.3, en daarbij zo min mogelijk het uitzicht vanaf de woningen aan de Ribeslaan aantasten, zowel door beperking van de bouwhoogte tot 31 m boven NAP, als door de vorm van de bebouwing (lid 7, onder a), opdat de akoestische afscherming goed mogelijk is (lid 7, onder b) en opdat er voldoende parkeerruimte aanwezig is (lid 7, onder c).

De voorgeschreven maatvoering is vrij streng, er kunnen situaties optreden, waarin afwijking mogelijk is, zonder dat het aanzicht aanmerkelijk wijzigt. In dit geval is vrijstelling van de goothoogte mogelijk (artikel 4, lid 8). De bedoelde situaties zijn in het bijzonder: een wat grotere goothoogte vooral in de van de Ribeslaan afgekeerde zijde van de woningen, of over een deel van de woning ter verkrijging van een meer gevarieerde architectuur. De voorgeschreven maximale bouwhoogte boven NAP mag hierdoor echter niet aangetast worden.

4 Uitvoerbaarheid van het plan

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd voor eigen rekening door een particulier. De kosten voor de gemeente worden via een exploitatieovereenkomst vergoed. In de exploitatie-overeenkomst, gesloten op 21 december 1995, is in het bijzonder opgenomen dat openbare werken en de inrichting van het gebied dienen te geschieden overeenkomstig de eisen en onder toezicht van de gemeente. De kosten van bouw- en woonrijpmaken bedragen circa f 653.000,--, inclusief BTW, en inclusief bijdragen voor voorbereiding en toezicht door de gemeente. Ook de bestemmingsplankosten komen bij de ontwikkelaar in rekening.

Het plan heeft derhalve voor de gemeente geen economische consequenties. Tegenover deze kosten staan opbrengsten uit de verkoop van de te bouwen woningen, waarvan de prijzen naar verwachting zullen liggen tussen de f 350.000,-- en f 600.000,--. Uit de gehouden enquête onder woningzoekenden (zie paragraaf 2.3), waar deze prijzen expliciet genoemd zijn, is ruime belangstelling gebleken. De afzet van de woningen is dan ook waarschijnlijk te achten. De opbrengst is dan zodanig dat naast de bouwkosten ook de kosten van grondverwerving (inclusief eventuele schadevergoedingen), en de inrichtingskosten gefinancierd kunnen worden.

4.2 Inspraak

Het voorontwerp van het plan heeft, overeenkomstig de inspraakverordening, in april-mei 1995 gedurende veertien dagen ter inzage gelegd. Aanvullend vond op 2 mei 1995 een informatie-avond plaats. Het verslag van deze avond is als bijlage bijgevoegd.

De mogelijkheid is gegeven om ook schriftelijk te reageren. Hierop zijn een aantal reacties binnengekomen. Als bijlage zijn deze reacties opgenomen en is een beantwoording gegeven.

5 Gevoerd overleg

5.1 Vooroverleg ex artikel 10 Besluit RO

Het voorontwerp van het plan is voor schriftelijk vooroverleg aan betrokken instanties toegezonden.

De binnengekomen reacties zijn als bijlage opgenomen.

De voornaamste opmerkingen worden hierna samengevat en beantwoord.

1. Dienst Ruimte en Groen, provincie Utrecht

- a. In relatie tot het streekplan Utrecht kan het bestemmingsplan "Bergweg-Oost", dat voorziet in de realisering van maximaal 23 woningen, aanvaardbaar worden geacht.
- b. In de toelichting is noch aandacht gegeven aan de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten door het openbaar vervoer, noch aan de sociale veiligheid.

Antwoord: De toelichting is aangevuld, zie paragraaf 3.2. Ten aanzien van het openbaar vervoer is ook te verwijzen naar de reactie van Midnet, Regio Zuid.

- c. Het verdient voorts aanbeveling in de toelichting aandacht te besteden aan de archeologische kwaliteiten van het plangebied. Evenals dat met betrekking tot andere plangebieden in de gemeente Rhenen het geval is, zou ook in dit plangebied bodemonderzoek gedaan kunnen worden.

Antwoord: In paragraaf 2.1 is hieraan aandacht geschonken. Ten aanzien van eventueel onderzoek: zie het antwoord op de reactie van ROB.

- d. Met betrekking tot het als een bijlage aan de toelichting toegevoegde akoestisch onderzoek wordt opgemerkt dat de bij de berekeningen van het wegverkeerslawaaï meegenomen correctie ex artikel 103 van de Wet Geluidhinder van 5 dB(A) niet mag worden gebezigd voor wegen waarvoor een maximum snelheid van 80 km/uur geldt.

Antwoord: Het feit dat de correctie bij 80 km/uur-wegen slechts 3 dB(A) bedraagt, is wel degelijk in de berekeningen verwerkt, maar was per abuis niet vermeld in de bijlage.

In een aangevulde bijlage is dit wel opgenomen.

- e. Overigens wordt geadviseerd op korte termijn terzake ambtelijk vooroverleg te plegen met het bureau geluid van de Dienst Water en Milieu. Aldus kan worden veilig gesteld dat een bij Gedeputeerde Staten nog in te dienen verzoek om vaststelling van een hogere grenswaarde tijdig voor de vaststelling van het plan zal zijn afgerond.

Antwoord: Dit overleg vindt plaats.

- f. Voorschriften. Artikel 4, lid 7, onder a.

Uit een oogpunt van rechtszekerheid dient de bevoegdheid nadere eisen te stellen aan de bouwhoogte, van een normering te worden voorzien.

Antwoord: In de betreffende bepaling wordt verwezen naar de Beschrijving in hoofdlijnen, artikel 3, lid 2 en 3. Daarin worden de normen vermeld waaraan is te voldoen. Deze bepalingen in artikel 3 zijn voor de duidelijkheid en de volledigheid aangevuld.

- g. Artikel 5, lid 2, onder c.

De redactie van dit voorschrift is voor wat betreft de bouwhoogte van "bebouwing" onduidelijk. Wellicht moet hier, zoals dat ook in het tweede lid van artikel 6 het geval is, het woord "masten" worden gelezen.

Antwoord: Hier was inderdaad sprake van een typefout. Het artikel is aangepast.

- h. Artikel 10, lid 1, onder 3.

Het toevoegen aan de overgangsbepalingen van een "toverformule" berust naar wordt aangenomen op een vergissing. Sub 2 van dit artikel biedt immers reeds voldoende soulaas ingeval het bestaande van de bestemming afwijkende gebruik niet kan worden gecontinueerd.

Antwoord: Het artikel is aangepast.

- i. Economische uitvoerbaarheid. Bij het plan zijn geen financiële gegevens overgelegd, anders dan dat het plan door een particulier zal worden gerealiseerd en dat het plan derhalve voor de gemeente geen economische consequenties heeft. Op grond van het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient evenwel de realiteitswaarde van een plan te worden aangetoond. Dit geldt ook ingeval er sprake is van particuliere grondexploitatie. Het hoofdstuk "Uitvoerbaarheid van het plan" dient dan ook te worden gecompleteerd met (globale) financiële gegevens inzake de uitvoerbaarheid.

Antwoord: Het gestelde in paragraaf 4.1 is aangevuld, en wel vooral in de zin dat de uitvoering van het plan realiteitswaarde heeft.

2. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek

De kans dat zich in dit terrein, gelegen op een vrij steile helling aan de noordzijde van de stuwwal, archeologische waarden bevinden wordt matig tot redelijk geacht. Aangezien archeologisch onderzoek niet heeft plaatsgevonden, kan hierover op dit moment echter geen uitsluitsel worden gegeven. Wij adviseren u daarom een inventariserend onderzoek te laten uitvoeren. Wellicht is het mogelijk hierbij leden van de archeologische werkgroep Rhenen, bestaande uit vrijwillige amateur-archeologen, te betrekken.

Antwoord: Wij staan positief tegenover het uitvoeren van de inventariserend onderzoek. In het kader van de inspraak heeft zich al een vertegenwoordiger van de archeologische werkgroep gemeld (zie het als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde "verslag van de inspraak"). Het ligt in de bedoeling om, ruim voor de aanvang van de uitvoering van de werkzaamheden, de mogelijkheid van onderzoek te bieden.

3. PUWC, Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit

- a. Wij delen mee in dit plan geen voorstellen of bepalingen aan te treffen welke straks het ontstaan van -op grond van welstandszorg- redelijk aanvaardbare oplossingen in de weg zouden staan.

Overigens pleit de commissie er sterk voor nog eens te bezien of met de verkaveling voldoende is ingespeeld op de aanwezige sterke hoogteverschillen. In de getoonde opzet wordt namelijk de indruk gewekt dat er met de verkavelingswijze te veel van een vlakke terreinsituatie is uitgegaan. Het betreft hier echter een unieke locatie die door zijn ligging en niveauverschillen beeldbepalende uitstraling heeft op de wijde omgeving.

Antwoord: In de opzet van het plan hebben de hoogteverschillen wel degelijk een grote rol gespeeld. Het hellingverloop is overigens vrij grillig.

Ook is van belang dat gestreefd is naar een bebouwing, die zo min mogelijk het uitzicht vanuit bestaande woningen in de omgeving aantast. Als gevolg hiervan zijn enkele bouwstroken geprojecteerd die ten dele de hoogtelijnen volgen. Het is vooral van belang dat de bebouwing het terreinverloop accentueert; een ritmische schakeling versterkt dit. In samenhang hiermee is de verkavelingsschets aangepast. De hoofdropzet van het plan verandert echter niet: de plankaart is nagenoeg ongewijzigd gebleven.

- b. Voorts is het van belang aan de vormgeving van de toekomstige bebouwing meer dan de gewone zorg te besteden en is het gewenst hiervoor randvoorwaarden vast te stellen die ook een zekere en meer dan minimaal aanvaardbare architectonische kwaliteit waarborgen.

Antwoord: In stedenbouwkundig opzicht is de plaatsing en de nokinrichting van de woningen van groot belang, de voorschriften en de toelichting zijn wat dit betreft aangevuld. Een belangrijke overweging hierbij is dat juist op een helling de ruimtelijke samenhang beter zichtbaar is en daarom ook zorgvuldiger bewaakt dient te worden.

Een samenhang in de architectonische vormgeving, zoals ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik, kan dit nog versterken. Hiernaar zal bij de realisering van het plan gestreefd worden, het gaat echter ver om dit nu al dwingend in het bestemmingsplan vast te leggen.

4. Landbouwschap

In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op milieu-aspecten. Hierbij wordt echter niet ingegaan op de milieu-aspecten in de omgeving van het plangebied, bijvoorbeeld door aanwezigheid van landbouwbedrijven, welke in hun bedrijfsontwikkeling zouden kunnen worden belemmerd door de voorgeschreven woningbouw, dan wel dat van hieruit een invloed op de woningen uitgaat. Ook indien dit niet het geval is, verdient het aanbeveling dit te vermelden.

Antwoord: Het plan vult een nog open gedeelte in de Stadsrand van Rhenen. Buiten dit specifiek aaneengebouwde stadsgebied van Rhenen bevindt zich, aan de andere zijde van de Bergweg en de Lijnweg, nog een overgangsgebied met veel woningen en enkele niet-agrarische bedrijven. Daartussenin liggen agrarische terreinen, onder meer boomkwekerijgronden, maar boerderijen liggen eerst op grotere afstand. Volgens het bestemmingsplan Buitengebied liggen twee kleine agrarische bouwvlakken (zonder of met een zeer beperkte milieuvergunning) op circa 400 m afstand. Grotere bedrijven zijn tenminste dubbel zo ver weg. Het nieuwe woongebied heeft in feite geen invloed op de bestaande milieusituatie.

5. Midnet, Regio Zuid

Wij gaan ervan uit dat de huidige lijnvoering van lijn 80 en 81 via de Achterbergsestraatweg ongewijzigd gehandhaafd blijft en de doorstroming voor het openbaar vervoer als gevolg van het bestemmingsplan niet beperkt wordt.

Antwoord: Dit is inderdaad het geval. De bouw van nieuwe woningen op korte afstand van de haltes aan de Achterbergsestraatweg is ook gunstig voor het passagiersaanbod voor de buslijnen.

6. Bericht van geen commentaar werd ontvangen van:

- Rijksdienst voor de monumentenzorg;
- Rijksconsulent Economische Zaken;
- PTT Telecom, netwerkdiensten;
- Eerstaanwezend Ingenieur Directeur DGWT;
- Kamer van Koophandel;
- Hoofdingenieur-Directeur Rijkswaterstaat;
- Directeur Landbouw, Natuurbeheer en Visserij;
- Inspecteur Volkshuisvesting;
- Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening.

5.2 Provinciale Planologische commissie

De PPC heeft het voorontwerp van het plan behandeld in de vergadering van 12 juni 1996. Het advies is als bijlage toegevoegd.

Hieruit blijkt dat met de voorgestelde planopzet in hoofdlijnen kan worden ingestemd. Slechts wordt verzocht de samenhang tussen nadere eisenregeling en de toegestane bouwhoogte nogmaals te bezien.

Antwoord: Aangegeven was in de voorschriften dat de hoogte van de nieuw te bouwen woningen niet meer dient te bedragen dan circa 33 m boven NAP. Deze maat was echter indicatief: de hoogtelijnen zoals aangegeven op de kaart zijn slechts gebaseerd op een beperkt aantal hoogtemetingen. De werkelijke hoogteligging, ook van de bestaande woningen aan de Ribeslaan, kan in beperkte mate afwijken. Bij de uitvoering zullen nog afwijkingen optreden door de keuze van aanleghoogte van wegen en woningen, die wel indicatief, maar niet in detail zijn vastgelegd. De woningen op het hoogste deel van de helling zullen daarbij zeker een lagere aanleghoogte dan het huidige terrein krijgen.

Het gehele plan is nogmaals overwogen met het oog op de uitzichtsituatie vanaf de Ribeslaan.

Dit is beschreven in de toelichting in paragraaf 3.3. Bij de inrichting van het gebied valt de nadruk niet zozeer op de absolute hoogte, maar veel meer op het specifieke uitzicht per woning aan de Ribeslaan, waarbij al naar de situatie gekozen is voor een aangepaste plaatsing, hoogte en/of nokrichting van de nieuw te bouwen woningen.