

**toelichting
behorende bij het bestemmingsplan donderberg**

INHOUD

1. Inleiding	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Karakteristiek en situering	1
1.3 Functie	1
1.4 Opzet toelichting	2
2. Ontwikkeling Rhenen-West	5
2.1 Bestaande toestand	5
2.1.1 Ruimtelijke aspecten en landschap	6
2.1.2 Bodem en hydrologie	6
2.1.3 Bebouwing en gebruik	6
2.1.4 Beperkende bestemmingen	6
2.2 Wenselijke ontwikkeling	7
2.2.1 Woningen	7
2.2.2 Voorzieningen	7
2.2.3 Verkeer	13
2.2.4 Structuur	13
2.2.5 Kosten	14
3. Beschrijving van het bestemmingsplan Donderberg	19
3.1 Structuur	19
3.1.1 Uitgangspunten	19
3.1.2 Opzet	19
3.2 Woningen	19
3.3 Voorzieningen	23
3.4 Kosten	23
4. Verslag van het vooroverleg	27

TABELLEN

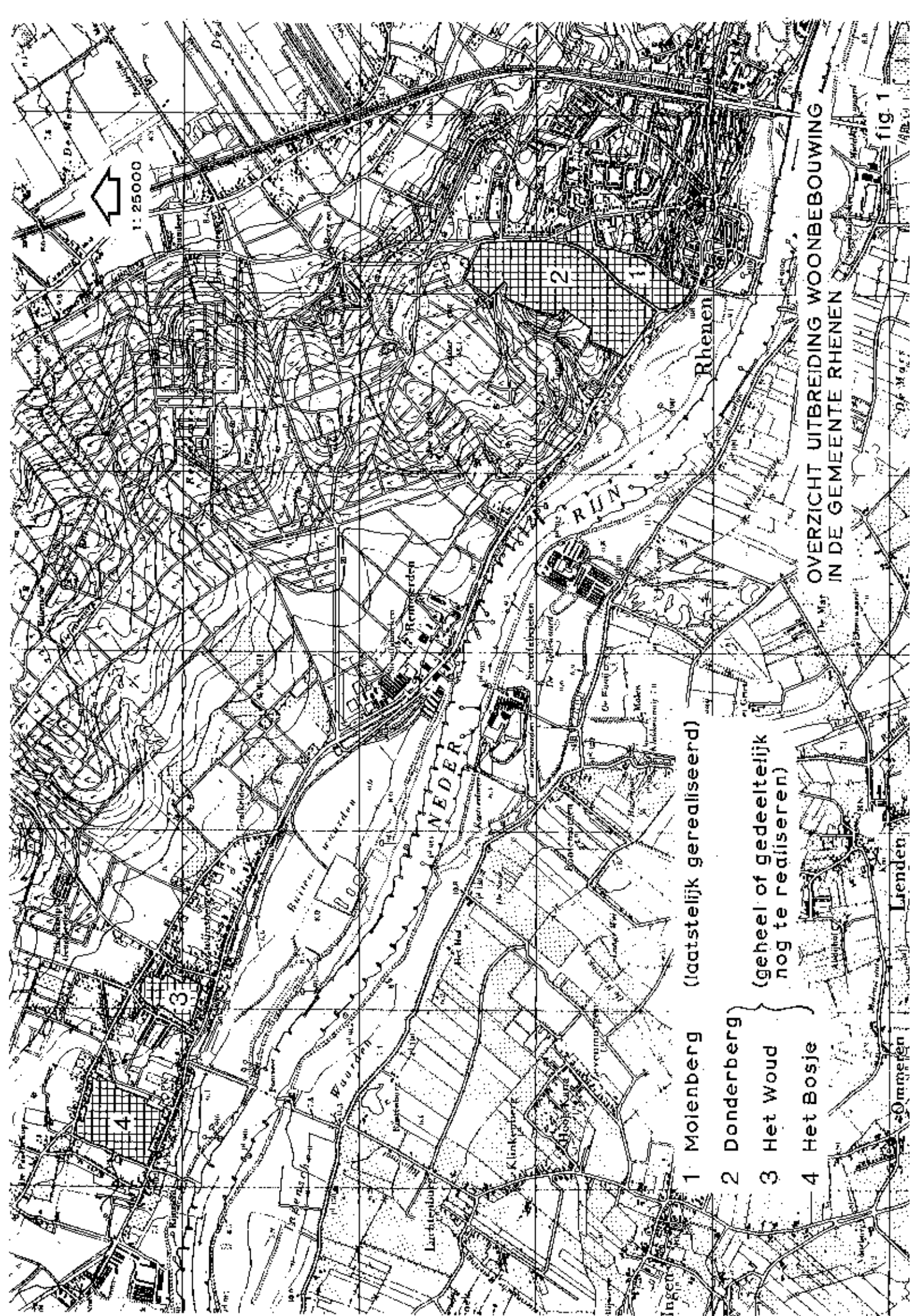
1. Samenvatting programma van eisen ten aanzien van voorzieningen	13
2. Macrokosten exploitatiegebied Rhenen-West	17
3. Woningbouwprogramma naar financieringswijze	22
4. Woningbouwprogramma naar situering en fasering	23
5. Gemiddelde kaveloppervlakken en kavelprijzen	24
6. Vergelijking oppervlakken	24

FIGUREN

1. Overzicht uitbreiding woonbebouwing in de gemeente Rhenen	voor pagina 1
2. Rhenen-West: indeling in bestemmingsplannen	3
3. Ruimtelijke aspecten en landschappelijke gegevens	4
4. Normatieve verzorgingsgebieden van bestaande kleuter- en basisscholen ten opzichte van Rhenen-West	9
5. Zonerling naar hellingspercentage	15
6. Schema clusterindeling	22

BIJLAGEN

1. Bodemkundig/hydrologisch onderzoek bestemmingsplan Donderberg
2. Bodemkaart
3. Plankaart



1.1 Algemeen

Bij besluit van 25 april 1973 onthielden Gedeputeerde Staten van Utrecht, mede naar aanleiding van het advies om de Provinciale Planologische Commissie hun goedkeuring aan het toenmalige bestemmingsplan Donderberg. Het belangrijkste bezwaar van Gedeputeerde Staten gold de overschrijding van de in het Streekplan Utrechtse Heuvelrug (1962) voorgestelde groeisnelheid.

1

Deze situatie gaf het gemeentebestuur aanleiding een onderzoek te laten instellen naar de woningbehoefte in de gemeente Rhenen in de komende 15 jaar, uitgaande van een bevolkingsgroei volgens de natuurlijke aanwas. Mede naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek, werd het ruimteprogramma 1976-1980 voor de gemeente Rhenen vastgesteld op 350 woningen.

Het belangrijkste deel van dit contingent zal gerealiseerd dienen te worden in een gebied ten westen van het Paardenveld - Nieuwe Veenendaalseweg in de stad Rhenen, hierna te noemen Rhenen-West.

Gezien de noodzakelijke fasering in de realisatie van de stedelijke uitbreiding in dit gebied, is het voorliggende bestemmingsplan slechts van toepassing op het zuidelijk gedeelte, het terrein dat de veldnaam Donderberg draagt. Een eerste visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van Rhenen-West werd gegeven in het rapport "Herziening bestemmingsplan Donderberg, aanzet tot een structuur", van april 1975. Een groot aantal elementen daaruit zijn in dit plan terug te vinden.

1.2 Karakteristiek en situering (zie: fig. 1)

Het gebied voor stedelijke uitbreiding Rhenen-West, is gelegen op de zuidoostelijke uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug. Het karakter van het gebied wordt dan ook vooral bepaald door de vrij sterke accidentatie van het terrein. Als gevolg van de, nu al bijna weer verdwenen tabaksteelt, bieden de vroeger beboste hellingen thans een vrij open aanblik. Op een aantal forse houtwallen na, is het terrein grotendeels in gebruik voor akkerbouw.

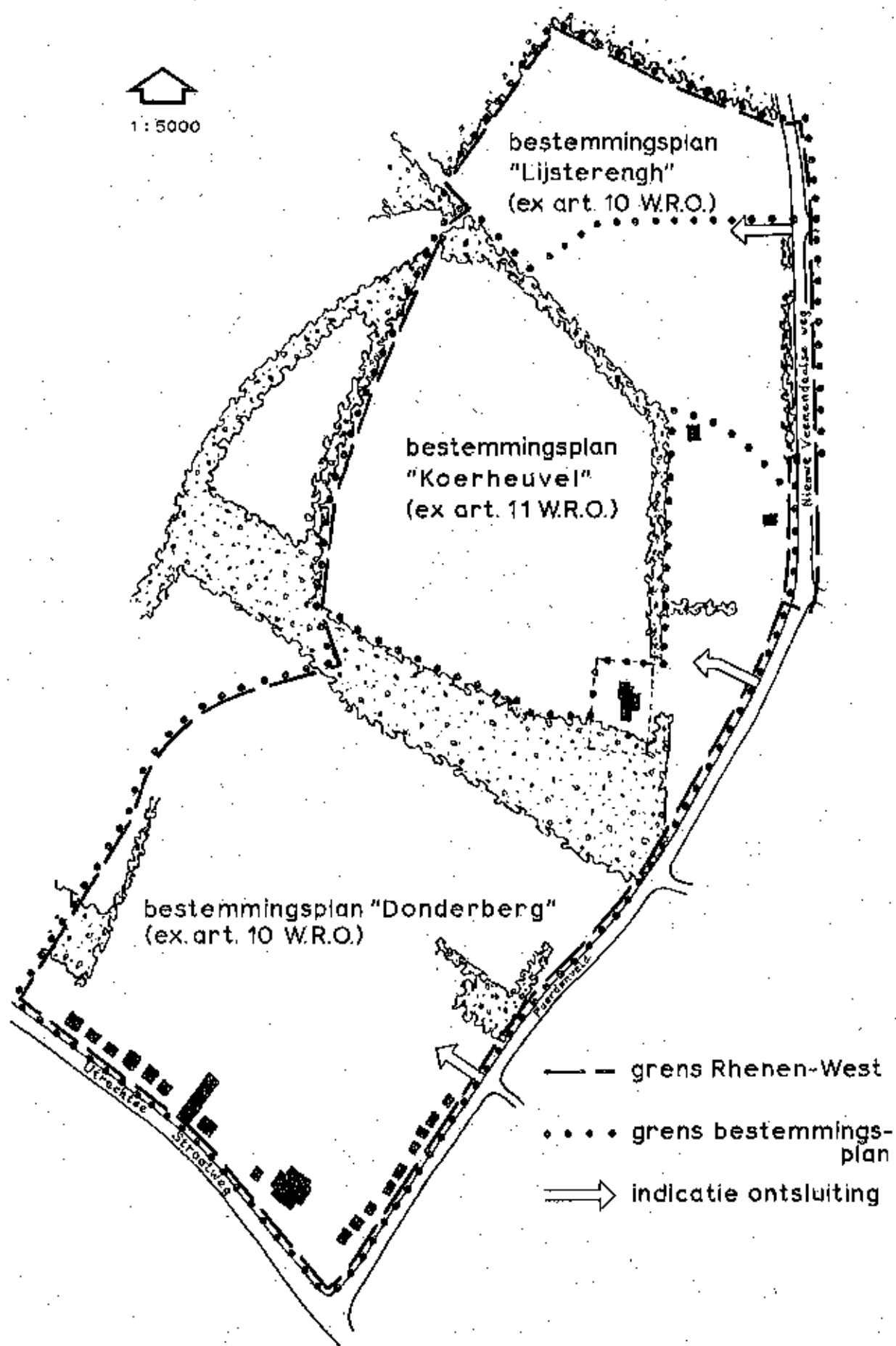
Aan de noord- en noordwestzijde wordt het gebied begrensd door overgangen naar de grote boscomplexen van de Heuvelrug. Deze grens valt samen met die van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Aan de zuidzijde vormen de woningen langs de Utrechtsestraatweg de grens. Aan de oostkant levert de route Paardenveld-Nieuwe Veenendaalseweg de grens met onder andere de recentelijk gerealiseerde wijk Molenberg. Centraal gelegen in dit gebied is de Koerheuvel, de dominerende watertoren van Rhenen, waarbij een café-restaurant gevestigd is. De hier in beschouwing genomen terreinen hebben een oppervlakte van ruim 35 ha.

1.3 Functie

Evenals de begrenzing is de functie van het gebied Rhenen-West in belangrijke mate bepaald in het kader van het streekplan Utrechtse Heuvelrug. Het vormt nagenoeg de laatste mogelijkheid voor de stad Rhenen om de woonbebouwing uit te breiden. De ligging tussen de Heuvelrug, de uiterwaarden van de Rijn en de landschappelijk zeer waardevolle overgang naar het binnenveld, vereist een zorgvuldige uitwerking van deze functie.

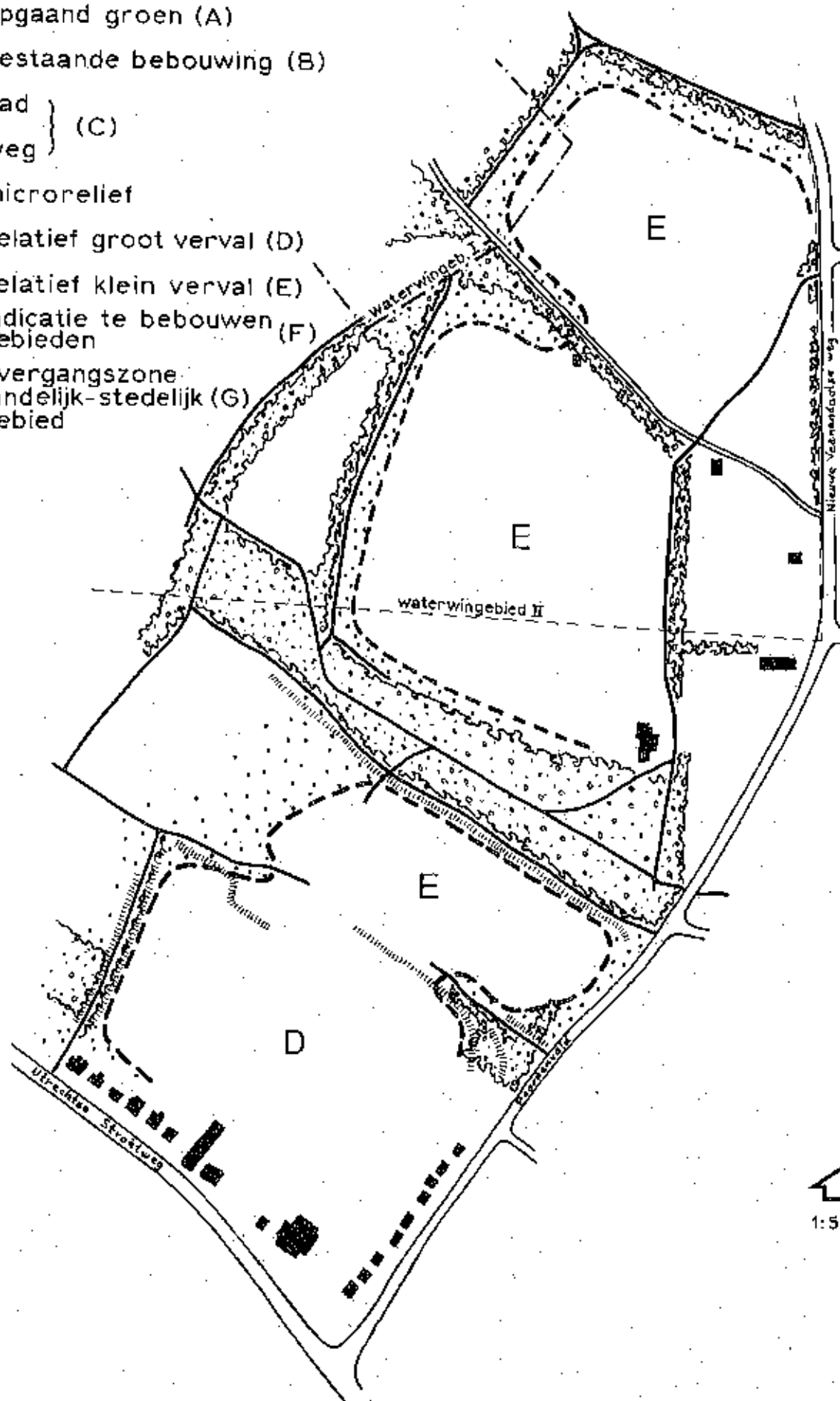
()

()



RHENEN-WEST
INDELING IN BESTEMMINGSPLANNEN

-  opgaand groen (A)
-  bestaande bebouwing (B)
-  pad
-  weg
- } (C)
-  microneelief
- D relatief groot verval (D)
- E relatief klein verval (E)
-  indicatie te bebouwen gebieden (F)
-  overgangszone landelijk-stedelijk (G) gebied



RUIMTELIJKE ASPECTEN EN
LANDSCHAPPELIJKE GEGEVENS

2

2.1.1 Ruimtelijke aspecten en landschap

Zoals eerder gesteld wordt het karakter van het gebied Rhenen-West sterk beheerst door de sterke accidentatie van het terrein.

Elementen die de ruimtelijke beleving van het gebied thans sterk bepalen zijn:

- opgaande begroeiing (veelal in de vorm van houtwallen)
- hoogteverschillen op korte afstand
- bestaande bebouwing met bijbehorende beplanting
- het stramien van paden en wegen

Deze elementen, althans voorzover ze in goede staat verkeren, kunnen, medebepalend zijn voor de structuur van het gebied in zijn nieuwe functie: woongebied. Op bijgaand kaartje (figuur 3) worden een aantal elementen aangegeven, die waard zijn in de afwegingen ten behoeve van de opzet van bestemmingsplannen betrokken te worden. Bij de onderdelen kan de volgende toelichting worden gegeven:

Landschap en bebouwing

- A. Opgaande begroeiing binnen het bestemmingsplangebied zoals houtwallen, boscomplexen en in goede staat verkerende bermbegroeiingen van enige omvang. De begroeiingen welke op het kaartje zijn aangegeven, kunnen (en zijn het waard om te) fungeren als structuur-bepalende elementen in het bestemmingsplan.
- B. In goede staat verkerende bebouwing, welke in principe in het plan kan worden ingepast.

Topografie en reliëf

- C. De tracés van sommige bestaande wegen en paden zijn waardevol om in de toekomstige structuur van het plangebied te betrekken, aangezien ze passend in het huidige landschap de minste negatieve invloed op het gebied hebben.
- D. Gebiedsdelen met hoogteverschillen over vrij korte afstand. Dit terreintype is karakteristiek voor de zuidelijke helft van het plangebied en vertoont een enigszins terrasvormige opbouw. Voor bestemmingsplannen biedt dit specifieke mogelijkheden die benut kunnen worden, zowel wat betreft de variatie in woonvormen als de rangschikking van de bouwelementen (stedebouwkundige uitleg van het gebied).
- E. Gebieden met een relatief klein verval, dat wil zeggen dat het hoogteverschil over een vrij grote afstand gespreid is. Voor de opzet van het bestemmingsplan betekent dit dat dit de gebieden zijn waar naar verhouding het minste grondverzet behoeft plaats te vinden.

()

()

- gebied van de eerste orde: waarbij het verboden is bouwwerken te stichten, geheel of gedeeltelijk te vernieuwen of te veranderen of uit te breiden, anders dan ten behoeve van een waterleidingbedrijf ten algemene nutte;
- gebied van de tweede orde: waarbij het in feite alleen is toegestaan een woonwijk te stichten of uit te breiden of afzonderlijke gebouwen, deel uitmakende van een woonwijk op te richten, mits de gebouwen voor de ingebruikneming hiervan zijn aangesloten op een deugdelijk rioleringsstelsel.
Projectie van bijvoorbeeld een recreatieoord, woonwagenkamp of sanatorium is binnen laatstgenoemde bestemming uitgesloten.

2.2 Wenselijke ontwikkeling

2.2.1 Woningen

De capaciteit van Rhenen-West is in eerste instantie afhankelijk van factoren als de beschikbare bruto oppervlakte (ruim 35 ha), het aanwezige en te handhaven groen, alsmede de gesteldheid van het terrein, in dit geval met name de accidentatie. Daarnaast speelt de wenselijkheid in dit gebied een aantal bovenwijkse voorzieningen te realiseren (zie: par. 2.2.2) een rol. Rekening houdend met deze factoren kan de capaciteit globaal gesteld worden op zo'n 700 woningen.

Uit het in 1974 van gemeentewegen ingestelde onderzoek, naar de woningbehoefte in de komende 15 jaar op grond van een bevolkingstoename volgens de natuurlijke aanwas (geactualiseerd in 1975*), blijkt dat reservering van terreinen voor een dergelijke capaciteit aan woningen alleszins reëel is. Vooralsnog echter vindt de woningbouwactiviteit in de gemeente plaats in het kader van het ruimteprogramma 1976-1980, zoals dat door Gedeputeerde Staten van Utrecht werd vastgesteld op 350 woningen voor de gemeente Rhenen. In het overleg dat aan de vaststelling van het ruimteprogramma vooraf ging, zijn de resultaten van het woningbehoefteonderzoek betrokken geweest.

2.2.2 Voorzieningen

Bij de hier besproken wenselijke ontwikkeling van Rhenen-West, zal aandacht worden geschonken aan die voorzieningen die liggen op het wijkniveau of bovenwijkeniveau.

WIJKVOORZIENINGEN

wijkpark

Gezien de situering van Rhenen-West aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, alsmede de mogelijkheid om hiervan door middel van een stramen van wandelpaden via de bestaande groene singels in het gebied gebruik te maken, wordt reservering van ruimte voor een nieuw aan te leggen wijkpark niet noodzakelijk geacht.

scholen

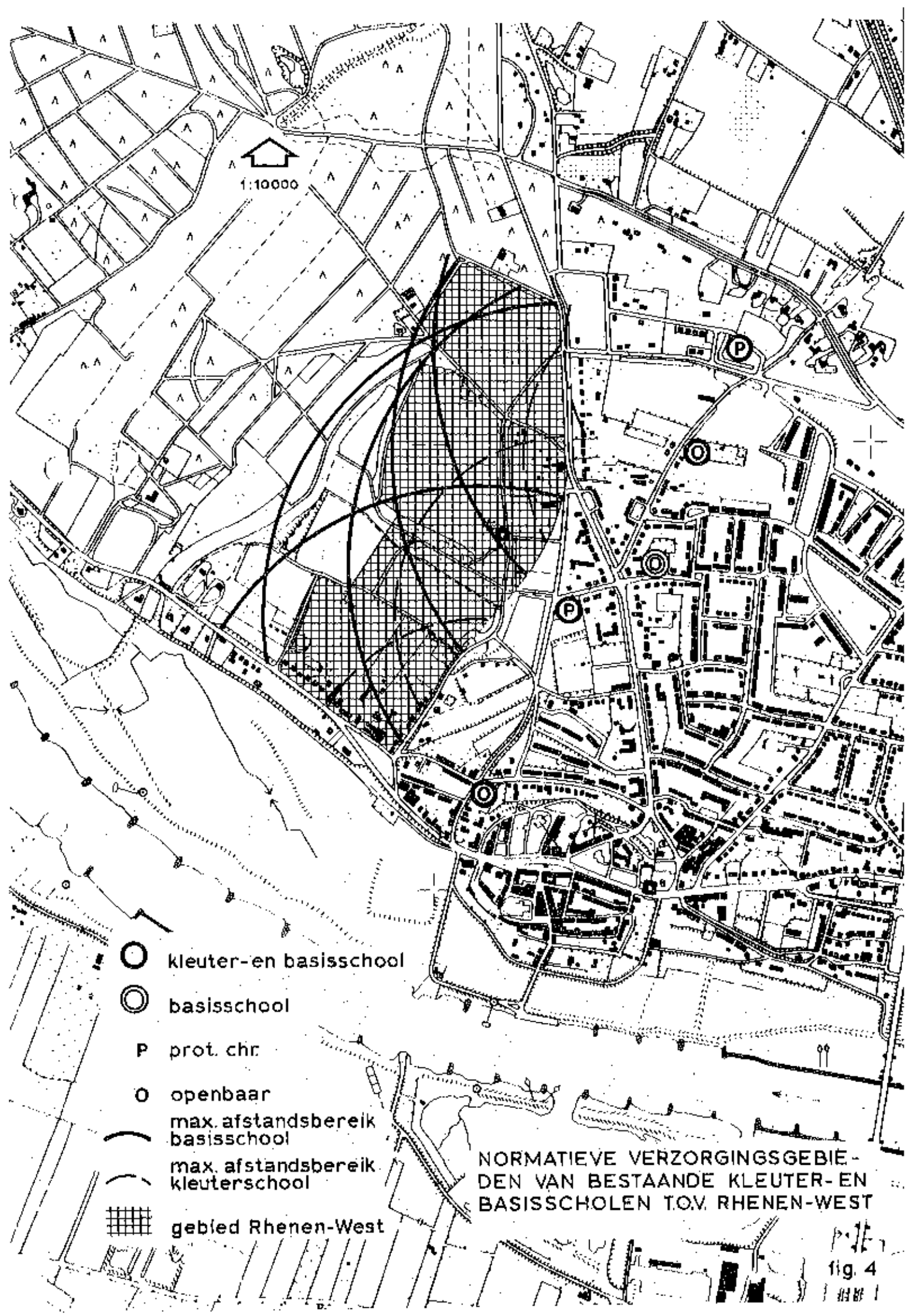
De behoefte aan scholen in Rhenen-West is afhankelijk van:

- de afstand tot de reeds bestaande scholen
- de reservecapaciteit van deze bestaande scholen
- bouwkundige toestand van deze scholen
- toekomstige veranderingen op onderwijsgebied zoals wellicht de ontwikkeling van de middenschool.

* Zie het rapport: "Gemeente Rhenen, woningbehoefte 1975-1989", maart 1975, Adviesbureau Arnhem bv.

()

()



Uit deze figuur blijkt dat Rhenen-West geheel valt binnen het verzorgingsgebied (700 m) van zowel de genoemde openbare als de bijzondere basisscholen. Dit betekent dat de toekomstige basisschoolleerlingen uit dit gebied van deze bestaande scholen gebruik zouden kunnen maken.

Uit een raming (juni 1973) van de benodigde lokaalruimte voor basisonderwijs, opgesteld door de afdeling Onderwijs- en Personeelszaken van de gemeente Rhenen, blijkt dat de momenteel aanwezige lokaalruimte voldoende is om de toename van leerlingen ten gevolge van de realisatie van de wijk "Molenberg", op te kunnen vangen.

Volgens deze berekening is te verwachten dat het aanbod van leerlingen, voor het basisonderwijs relatief zal afnemen in de toekomst. Daartegenover wordt een verlaging van de leerlingenschaal verondersteld, die zodanig is dat de bezetting van de bestaande scholen niet onder het minimum voor een 6-klassige school zullen komen.

Dit betekent, dat de leerlingen uit Rhenen-West niet overwegend opgenomen behoeven te worden door de huidige scholen, om deze scholen in stand te kunnen houden.

Zouden nieuwe scholen gesticht worden, dan kan de daarvoor te reserveren oppervlakte als volgt benaderd worden:

- in een gestabiliseerde wijk zijn ca. 30 leerlingen voor basisonderwijs per 100 woningen te verwachten
- bij de verwachte capaciteit van dit bestemmingsplan betekent dit een aantal van 210 leerlingen
- uitgaande van ca. 30 leerlingen per klas, zullen er ongeveer 7 klassen nodig zijn.

De oppervlakte (bruto) van een 7-klassige basisschool kan gesteld worden op 5.000 m², inclusief speelveld en gymnastieklokaal.

(N.B.: een minimum van 400 woningen is noodzakelijk om een 4-klassige basisschool te kunnen stichten).

samenvatting

In het voorgaande werd geconcludeerd dat vanuit Rhenen-West de behoefte kan bestaan aan 10 klaslokalen, te weten 3 voor kleuteronderwijs en 7 voor lager onderwijs. Gezien de te verwachten differentiatie naar openbaar en bijzonder onderwijs kunnen deze aantallen in de praktijk problemen oproepen, wanneer het gaat om het stichten van nieuwe scholen. Ten aanzien van het basisonderwijs betekent dit bijvoorbeeld dat gerekend moet worden op combinatieklassen. Men mag dan op dit moment ook aannemen dat er een neiging zal zijn de bestaande schoolcomplexen uit te breiden, hetgeen niet betrekking tot de afstand van Rhenen-West aanvaardbaar is en gezien de omvang van de stad Rhenen (ca. 10.000 inwoners) niet ondenkbaar.

Ontwikkelingen ten aanzien van een verdere integratie van onderwijs en onderwijsaccommodatie, pleiten echter voor nieuwe voorzieningen binnen de wijk. Vooral nog lijkt het een zinvol uitgangspunt voor de planning om de geraamde ruimtebehoefte van 6.500 m² bij de ontwikkeling van Rhenen-West te reserveren.

winkels

Door het Centraal Instituut Midden- en Kleinbedrijf is in 1970 een onderzoek ingesteld naar de winkelvoorzieningen in Rhenen. Daarbij is tevens de behoefte aan winkels in Rhenen-West onderzocht.

In het uitgebrachte rapport "Winkels te Rhenen" concludeert het C.I.M.K., dat het vanwege de grote afstand en het geaccidenteerde terrein, nodig zal zijn te streven naar één solitaire winkelvestiging in het nieuwe woongebied in de vorm van een supermarkt.

Om de positie van de oude kom van Rhenen niet in negatieve zin te beïnvloeden mag de bedrijfsvloeroppervlakte hiervan beslist niet meer dan

500 m² bedragen.

De bruto te reserveren ruimte voor deze supermarkt bedraagt dan ca. 1000 à 1500 m². Bij de verdere planning wordt met 1250 m² rekening gehouden.

overige voorzieningen

Naast de reeds behandelde groenvoorzieningen, scholen en winkels bestaat er in een nieuwe woonwijk nog behoefte aan ruimte voor kerkelijke gebouwen, verenigings- en vergaderruimte, jeugdcentra en medische en sociale voorzieningen.

De omvang van deze behoefte is moeilijk te ramen, omdat de behoefte aan deze voorzieningen sterk beïnvloed wordt door maatschappelijke veranderingen in de uitbouwmogelijkheden van bestaande accommodaties op dit gebied. Wel bestaat in vele gemeenten het streven deze voorzieningen te concentreren in één multifunctioneel gebouw, waarin de meeste van deze activiteiten plaats kunnen vinden.

Voorshands lijkt het wenselijk ca. 4000 m² voor deze wijkgebonden voorzieningen te bestemmen.

NIET-WIJKGEBONDEN VOORZIENINGEN

sport

schoolsport

In de gemeente Rhenen is weinig ruimte aanwezig om schoolsport in de openlucht te bedrijven. In het plan "Molenberg" is thans een terrein aanwezig waarop schoolsport mogelijk is.

Daarnaast is schoolsport mogelijk op het sportcomplex "Candia".

De ligging van dit complex t.o.v. de scholen in Rhenen is echter verre van ideaal. Het ligt in de bedoeling om op het huidige schoolsportterrein in het plan "Molenberg" een sporthal en eventueel een overdekt zwembad te bouwen. De omvang van het resterende terrein is dusdanig gering, dat het noodzakelijk lijkt in Rhenen-West rekening te houden met tenminste 10.000 m² ten behoeve van schoolsport. Afgewogen dient te worden of het mogelijk en wenselijk is, schoolsportaccommodatie te creëren in de noordpunt van het bestemmingsplan Donderberg (bijzondere bebouwing).

overige sport

In het bestemmingsplan "Ouwehands Dierenpark met natuurbad en het sportcomplex Candia", werd voorgesteld het bestaande sportcomplex van 5 ha te vergroten tot 10 ha. Daar het bestemmingsplan niet werd goedgekeurd en mitsdien deze uitbreidingen geen doorgang vindt, verdient het aanbeveling de achter deze geplande uitbreiding van de veldsportaccommodatie schuilgaande vraag zo veel mogelijk in het kader van Rhenen-West te compenseren. Het reserveren van 5 ha hiervoor vormt een goede richtlijn. In de gemeente staat momenteel een particulier openluchtzwembad ter beschikking van de bevolking (Ouwehands Dierenpark). De inrichting van dit zwembad en de gebruiksmogelijkheden zijn goed te noemen. Desondanks wordt er op de wat langere termijn aan gedacht een openbaar openluchtbad tot stand te brengen. Onzekerheid omtrent de handhaving van het zwembad in Ouwehands Dierenpark vormt hiervoor de aanleiding. Voor een behoorlijk ingericht openluchtbad is ca. 2 ha nodig.

Concluderend kan men stellen dat het reserveren van ca. 7 ha voor sportvoorzieningen (wedstrijdsport en recreatiesport) wenselijk is. De mogelijkheden in Rhenen-West zijn echter beperkt. De sterke accidentatie van het terrein en de overweging dat het hier de laatste omvangrijke mogelijkheid voor woningbouw betreft, vormen daarvoor de belangrijkste argumenten.

○

○

Tabel 1. Samenvatting programma van eisen ten aanzien van voorzieningen

verzorgingsniveau	type voorziening	max. afstand tot de woning	benodigde oppervlakte
wijk	kleutersch(o)l(en)	400 m	1500 m ²
	basisscho(o)l(en)	700 m	5000 m ²
	Totaal		6500 m ²
wijk	winkel(s)	700 m	1250 m ²
	sociaal-culturele voorzieningen	700 m	4000 m ²
	Totaal		5250 m ²
bovenwijks	schoolsport	n.v.t.	10000 m ²
	overige sport	n.v.t.	40000 m ²
	Totaal		50000 m ²
bovenwijks	Eben-Haäzerschool	n.v.t.	2000 m ²
	school voortgezet onderwijs	n.v.t.	10000 m ²
	Totaal		12000 m ²
bovenwijks	overige voorzieningen	n.v.t.	10000 m ²
	Totaal-generaal		83750 m ²

2.2.3 Verkeer

De ontsluiting van een nieuw omvangrijk woongebied, zoals wordt voorgesteld in Rhenen-West, is van verstrekken invloed op het lokale hoofdwegennet. Dit hoofdwegennet hangt weer nauw samen met de interlokale verbindingswegen waar het op aansluit. Aangezien beide systemen momenteel aan verandering onderhevig zijn dan wel aan aanpassing toe zijn, heeft het gemeentebestuur van Rhenen aan Adviesbureau Arnhem BV opdracht gegeven een plan voor de lokale hoofdwegenstructuur te ontwikkelen ("Lokale hoofdwegenstructuur", 1975).

Voor zover de resultaten van dit onderzoek consequenties hebben voor Rhenen-West, kan het volgende gesteld worden:

Bij het afwegen van de geschiktheid van een straat of weg om als interne verkeersweg (buurtverzamelstraat en buurtstraat) in aanmerking te komen, worden factoren als profiel (sterk capaciteitsbepalend), bestaande en nieuwe bebouwing en het gebruik daarvan, aansluiting op andere wegen, ligging e.d. tegen elkaar afgewogen.

De weg Paardenveld heeft een profiel dat voor een relatief grote capaciteit geschikt is, zeker wanneer de aansluiting op de Utrechtsestraatweg adequaat wordt aangepast en uitgebouwd. De belasting op Paardenveld wordt vooralsnog geraamd op een werkdaggemiddelde van 5500 motorvoertuigen.

Hierbij is aangenomen dat Rhenen-West ontsloten kan worden via aftakkingen aan het Paardenveld. Deze belasting ligt ruim onder de capaciteit. De noodzaak van een tweede aansluiting op de Utrechtsestraatweg is niet aanwezig.

2.2.4 Structuur (zie fig. 2)

Uitgangspunt voor de structuur van de stedelijke ontwikkeling van Rhenen-West vormen essentiële terreingegevens als accidentatie en aanwezige groenzones. De in het terrein aanwezige compartimenten vormen in beginsel de grenzen van de onderscheiden bestemmingsplannen. Elk compartiment wordt ontsloten vanaf de weg Paardenveld-Nieuwe Veenendaalseweg.

Deze wegen zijn zodanig geprojecteerd, dat de hoogtelijnen van het gebied zoveel mogelijk gevolgd kunnen worden.

Dit betekent dat voor deze wegen relatief gunstige ontwerpcriteria gehanteerd kunnen worden, terwijl de kosten tot het minimum beperkt worden.

Daarnaast is ernaar gestreefd de "groene scheggen" die het plangebied momenteel structureren, zo min mogelijk en waar noodzakelijk over zo kort mogelijke afstand te doorsnijden.

Het hier aangegeven ontsluitingspatroon, de gegeven groenstructuur en het reliëf, bepalen in belangrijke mate de compartimentering van het plangebied in drie gedeelten, die voor een deel overeenstemmen met de in paragraaf 1.3 genoemde bestemmingsplannen respectievelijk Donderberg (zuidelijk gedeelte), Koerheuvel (middengedeelte) en Lijsterengh (noordelijk gedeelte). De drie compartimenten zijn door groenzones van elkaar gescheiden. Behalve voor een visuele scheiding kunnen deze groenelementen ook voor een functionele binding tussen de drie compartimenten zorgen, door het bestaande padenstelsel, dat grotendeels door en langs deze groene zones loopt, in het nieuwe stedelijk gebruik van het gebied te integreren.

De drie compartimenten hebben een enigszins van elkaar afwijkend karakter dat hoofdzakelijk door de factor reliëf bepaald wordt. De mate van hoogteverval in relatie tot de afstand waarover het verval zich uitstrekt kan een belangrijk criterium vormen voor de stedenbouwkundige mogelijkheden van een gebiedsdeel. Figuur 5 geeft, als afgeleide van de hoogtelijnenkaart, een indruk van de ligging van de gebiedsdelen met relatief sterke hellingen. Met name in deze gebiedsdelen stelt het reliëf bijzondere eisen aan de verkavelingsstructuur en de bebouwingswijze.

Het zuidelijk gedeelte (plan Donderberg) vereist door z'n sterk terrasgewijze opbouw een zeer zorgvuldige aanpak. Een aanpak die, binnen de aangetoonde woningbehoefte en de technische en economische realisatiemogelijkheden, optimaal gebruik maakt van de gegeven omstandigheden. Dit houdt, als leidraad, een relatief kleinschalige verkaveling in en een ontsluiting door buurtwegen die zoveel mogelijk parallel aan de hoogtelijnen lopen. In het noord-westelijk gedeelte van dit compartiment dient de bebouwing zoveel mogelijk terug te wijken in oostelijke richting teneinde te voorkomen dat de bebouwing op dit hoge gedeelte het ten westen gelegen Heuvelruglandschap op onaantoonbare wijze zou domineren.

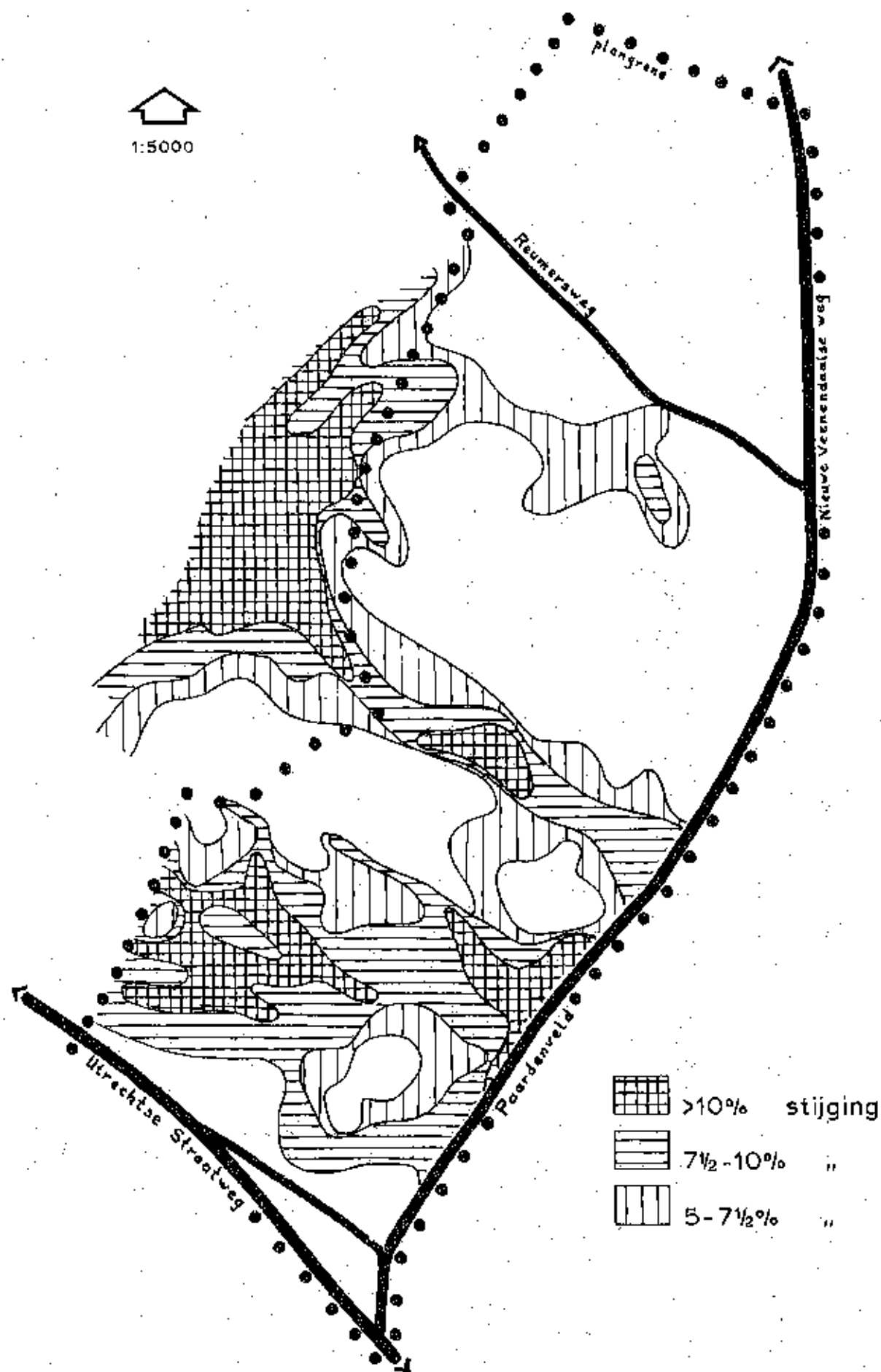
Het middengedeelte (plan Koerheuvel) wordt gekenmerkt door vrij grote en naar verhouding vlakke gebieden. Aan de westzijde dient een extensieve en enigszins "rafelige" bebouwing een aanvaardbare overgang naar de groene zones te bewerkstelligen. De centrale ligging maakt het gebiedje tussen Koerheuvel en de weg Paardenveld bijzonder geschikt voor een aantal centrale stedelijke voorzieningen als een winkel, scholen en andere voorzieningen.

Het noordelijk gedeelte biedt door zijn ligging en de beperkingen die op een deel van het gebied rusten (waterwingebied), goede mogelijkheden voor voorzieningen in de groensfeer (sportdoeleinden).

2.2.5 Kosten

In deze paragraaf komen de financiële consequenties van de gewenste ontwikkeling in Rhenen-West aan de orde. Consequenties die straks uitgangspunt zijn voor de exploitatie-opzet van het bestemmingsplan Donderberg, alsmede de daarop volgende plannen.

In de kosten die ten grondslag liggen aan de realisatie van de stedelijke uitbreiding in Rhenen-West, kan een onderscheid worden gemaakt naar kosten voor de hoofdstructuur (macrokosten) en kosten voor de verkaveling (microkosten).



ZONERING NAAR
HELLINGSPERCENTAGE

fig. 5

Laatstgenoemde kosten kunnen ulteraard eerst precies bepaald worden nadat de verkaveling per onderscheiden bestemmingsplan vast staat. Derhalve komen hier in het kader van de structuur voor Rhenen-West slechts de macrokosten aan de orde.

Macrokosten zijn kosten die op de uitbreiding Rhenen-West als geheel drukken en onafhankelijk zijn van plansamenstelling en bebouwingsdichtheid. Deze kosten zullen moeten worden omgeslagen over de verschillende bestemmingsplannen in evenredigheid met de oppervlakte.

Onder de macrokosten worden begrepen:

- Grondverwerving
- Ontsluitende wegen (buurtverzamelstraten en buurtstraten)
- Berm- en wijkgroen
- Hoofdriolering
- Plankosten
- Directievoering
- Rentelasten

De in tabel 2 weergegeven macrokosten moeten worden gecorrigeerd met de volgende bedragen ter zake van:

— een bijdrage van het woongebied Molenberg, dat deel uitmaakte van het voormalige bestemmingsplan Donderberg, te weten	f. 1.453.676,—
— verkoop van gronden buiten exploitatie	f. 290.877,—
— sportterrein (tegen waarde van de ondergrond, inclusief exploitatieverliezen per 31 juni 1975, zijnde f. 8,25/m ²)	f. 356.565,—
— Totaal	f. 2.303.252,—

De reeds gemaakte macrokosten worden derhalve gecorrigeerd tot een bedrag van f. 1.970.832,—.

De voor deze genoemde voorzieningen opgenomen kosten zijn opgebouwd aan de hand van gegevens van de gemeente, aangevuld met ramingen voor structuurwegen, groenvoorzieningen en rioleringen.

Het deel van de kosten dat al gemaakt is, veroorzaakt een rentelast, zodat de macrokosten moeten worden gesplitst in reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten.

Voor de ramingen is het prijspeil van 1 juli 1975 aangehouden. De reeds gemaakte kosten zijn met rente tot 1 juli 1975 gecorrigeerd.

Met omzetbelasting is geen rekening gehouden.

Tabel 2 geeft een overzicht van de nog niet gecorrigeerde macrokosten.

()

()

3

3.1 Structuur

3.1.1 Uitgangspunten

LIGGING EN OMVANG

Het bestemmingsplan Donderberg omvat het zuidelijk compartiment van het gebied voor stedelijke uitbreiding Rhenen-West, inclusief het gebied gereserveerd voor bijzondere doeleinden (zie fig. 2).

In het plan is opgenomen de bestaande groengordel tussen de bestemmingsplangebieden Donderberg en Koerheuvel. De oppervlakte binnen de plangrens bevat ca. 18 ha.

BODEM EN RELIEF

Uit het bodemonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan (zie bijlage I) blijkt, dat ten aanzien van de grondslag weinig moeilijkheden zijn te verwachten. Het grondwater zit diep en heeft nauwelijks invloed op het te bebouwen terrein. In verband met droogtegevoeligheid van de grond moet de humeuze bovengrond gespaard worden. Deze kan worden verwerkt in tuinen en groenstroken op plaatsen waar van nature een dun humeus dek aanwezig is.

Om erosie te voorkomen dienen taluds te worden bedekt met een laag teelaarde en te worden ingeplant met een dichte bossage of sterke bodembedekkers.

De grond is voldoende doorlatend om regenwater snel naar de ondergrond af te voeren. Uit de wegcunets en onder bebouwing dient de humeuze bovengrond te worden ontgraven.

De steilranden die op dit terrein voorkomen zijn ontstaan door erosie van eeuwen geleden. Mede gezien de zeldzaamheid van dit verschijnsel in ons land is handhaving hiervan in het bestemmingsplan nagestreefd.

LANDSCHAP

Het landschap vormt een bepalende factor voor de structuur van het bestemmingsplan Donderberg. Genoemd zijn al het reliëf en het bestaande groen, dat voor een belangrijk deel van een zodanige kwaliteit en omvang is, dat handhaving daarvan een belangrijk uitgangspunt dient te vormen. Daarnaast vormt de overgang aan de westzijde van het plangebied naar de bossen van de Heuvelrug een gegeven, dat met grote zorgvuldigheid in de structuur en bebouwingswijze van het plan behandeld dient te worden. Tenslotte dienen de bestaande fraaie uitzichten op Rijndal en Cuneratoren, waar mogelijk gespaard te blijven.

WEGEN EN VERKEER

De ontsluiting van Donderberg voor autoverkeer dient vanaf het Paardenveld plaats te vinden. Dit betekent dat doorgaand verkeer in het bestemmingsplan niet voorkomt. Voor het overige dient het autoverkeer zonder al te grote hindernissen mogelijk te zijn, zij het dat profiel en tracé snelheidsbeperkend moeten worden. Binnen de woongebieden moeten auto's en voetgangers gelijkwaardig zijn.

3.1.2 Opzet

HOOFDINDELING

De hoogteligging van het terrein, de uitgangspunten voor de ontsluiting en de mogelijkheden van de bestaande groenstructuur bepalen de indeling van het terrein. Daardoor kunnen drie tamelijk besloten woongebiedjes gesitueerd worden op drie vrij vlakke koppen die in het terrein voorkomen en wel in het noordoosten, noord-westen en zuid-oosten.

Deze "clusters" kunnen betrekkelijk dicht bebouwd worden. De bouw van gebruikelijke woningtypen is hier mogelijk, zij het in een vrij gesloten verkaveling. Een dergelijke verkaveling heeft tot gevolg, dat de woongebieden door groengordels omsloten worden. Hierbij is zoveel mogelijk van bestaand groen gebruik gemaakt.

In het midden en westen van het plangebied maken de vrij grote hoogteverschillen het wenselijk met de bebouwing en ontsluiting zoveel mogelijk de hoogtelijnen te volgen. De groepering in woonbuurten is zodanig, en de architectuur ware daarbij aan te passen, dat het uitzicht op het Rijndal en de Cuneratoren op tenminste een aantal plaatsen in het gebied gehandhaafd blijft. Daartoe zijn een aantal bebouwingsvrije stroken geprojecteerd. Eén daarvan in het midden van het plangebied heeft een parkachtig karakter. Deze sluit naar het noorden en naar het zuiden aan bij de groenzones die de woongebieden omgeven. Daardoor ontstaat een doorlopende groene ruimte door het hele plangebied.

ONTSLUITING

Het wegenpatroon in Donderberg is gebaseerd op één hoofdontsluiting vanaf het Paardenveld. Deze hoofdontsluiting vertakt zich zeer spoedig in een tweetal buurtontsluitingswegen die naar de clusters of woongebieden leiden.

Het verkeer op deze wegen zal, gezien het aantal te ontsluiten woningen, zeer beperkt zijn. Het profiel is daarop afgestemd en de rijwegbreedte bedraagt daarom niet meer dan 5,50 m, uitgezonderd in een sterk hellend weggedeelte waar iets meer ruimte voor fietsers wenselijk is geacht. Vrijliggende voetpaden zijn tenminste aan één zijde van deze wegen opgenomen.

De woonstraat maakt het woongebied zelf toegankelijk en is slechts afgestemd op het gebruik door bestemmingsverkeer. Een profiel van 4,50 à 5,00 m is hiervoor voldoende. De woonstraten ontsluiten de afzonderlijke woningen en garages en vervullen een erffunctie. Menging van autoverkeer en voetgangers is hier aanvaardbaar. Mede afhankelijk van het aantal woningen dat op een dergelijke weg is aangewezen, zal de verkeersruimte een wisselende indeling kunnen krijgen. Parkeren zal eenzijdig langs de rijbaan plaatsvinden.

In het plan is een parkeernorm van 1,35 auto's per woning aangehouden. Dit is een capaciteit die nu, maar ook in de nabije toekomst voldoende zal blijken, zoals uit een aantal onderzoeken op dit gebied blijkt. Eventuele, doch thans niet te voorzien sterke stijgingen van het autobezit op langere termijn, hetgeen een vergroting van de parkeerbehoefte zou betekenen, zal tot gevolg hebben dat in de opzet van dit plan groen opgeofferd moet worden.

De voetpadenstructuur heeft deels een eigen patroon. Binnen de woongebieden valt dit patroon grotendeels samen met dat van de auto's, hetgeen goed mogelijk is gezien de functie die aan de woonstraten is toegekend.

Buiten de clusters of woongebieden zijn gemotoriseerd verkeer en voetgangers van elkaar gescheiden. Vrijliggende voetpaden langs de wegen of onafhankelijk daarvan via groenstroken (bestaand en nieuw) vormen het patroon. Bij de situering van het padenstelsel is als uitgangspunt genomen, aan de voetgangers de aantrekkelijkste en kortste verbinding te bieden van de woning naar het centrum, naar de voorzieningen in het gedeelte dat bestemd is voor bijzondere bebouwing en naar de bossen in het buitengebied.

GROEN

De groenstructuur van het plan is nauw verbonden met het hiervoor beschreven voetpadenpatroon. Dat betekent dat het groen mede een belangrijke bindingsfunctie krijgt, die een alternatief biedt voor de traditionele verbinding.

de weg. Zo is het mogelijk om vanuit elk woongebied in het plan via een grotendeels groene zone de bestaande oost-west gerichte groengordel die de noordgrens van het plan vormt te bereiken en vandaaruit door te wandelen naar de bossen van de Heuvelrug.

Ook de bebouwing van Donderberg aan de westrand is zoveel mogelijk "teruggetrokken" en bescheiden van opzet. Wanneer de architectuur hierbij wordt aangepast, kan een dominerende bebouwing van deze randzone van de Heuvelrug nagenoeg voorkomen worden.

Teneinde het in de uitgangspunten gestelde behoud van uitzicht waar te maken, is de groenstructuur tussen de woongebieden zoveel mogelijk gesitueerd ter plaatse van enkele zichtlijnen. Op deze wijze blijven twee belangrijke uitzichten gehandhaafd, namelijk één op de Cuneratoren en één op het Rijndal, met onder meer de kerktoren van Lienden.

3.2 Woningen

Het eerder genoemde rapport "Woningbehoefte 1975-1989" gaf voor de periode 1976 - 1980 een woningbehoefte voor de eigen bevolking van de gemeente Rhenen aan, die ruimschoots lag boven het kwantum van 250 woningen, zoals aangegeven in het voorlopige ruimteprogramma. Hierbij werden t.a.v. het begrip "eigen bevolking", in overeenstemming met de provinciale visie hieromtrent, de volgende criteria gehanteerd:

- economisch gebonden
- bejaarden
- incomplete gezinnen
- zwerfforensen
- personen die op korte afstand buiten de gemeente werken of werk vinden.

Na overleg met Gedeputeerde Staten van Utrecht is het ruimteprogramma voor de gemeente Rhenen vastgesteld op 350 woningen, hetgeen een belangrijke randvoorwaarde inhoudt voor de bepaling van de capaciteit en fasering van het bestemmingsplan Donderberg. De realisatie in de periode tot 1981 van 36 woningen in het bestemmingsplan Elst, onderdeel "Het Woud", verminderd uiteraard evenredig het aandeel van het bestemmingsplan Donderberg in het ruimteprogramma. Het resterende contingent, getoetst aan de structurele mogelijkheden binnen het plangebied zoals hiervoor beschreven en de wenselijkheid met betrekking tot de differentiatie in het aanbod van woningen, hetgeen hierna aan de orde komt, leidt tot een capaciteit van 303 woningen in het bestemmingsplan Donderberg.

In september publiceerde het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, betrokken bij de realisatie van Donderberg, de resultaten van een onderzoek naar de doorstroommogelijkheden van huurwoningen in de gemeente Rhenen. Hieruit blijkt dat binnen de onderzochte populatie (1900 gezinnen) ca. 200 huishoudens in de periode 1976 - 78 belangstelling hebben voor een huur- of eigen woning in de bestemmingsplannen Donderberg of Elst en wel in de verhouding van 50 huurwoningen (waarvan 20 woningen voor ouderen en 15 in de premiesector) en ca. 20 eigen woningen. Gerelateerd aan de totale Rhenense bevolking mag worden verwacht, dat de totale vraag zich beweegt rond de 90 woningen, verdeeld over ca. 65 huurwoningen en ca. 25 koopwoningen. Opmerkelijk is, dat deze verhouding afwijkt van landelijke tendenzen die duidelijk wijzen in de richting van een toenemende koopgeneigdheid.

Niet onvermeld mag blijven dat het aantal potentiële huurders van een nieuw te bouwen huurwoning, boven een huur van f. 300,— per maand vrij scherp terugvalt en bij een huur van f. 400,— per maand, hetgeen onder de huidige omstandigheden als normaal mag worden aangenomen, nagenoeg gehalveerd is.

Bij de overwegingen met betrekking tot de plansamenstelling t.b.v. Donderberg is tevens rekening gehouden met de tendens in de beleggersinteresse die duidelijk minder is voor premiehuurwoningen, nu de regering op basis van de nota huur- en subsidiebeleid de zogenaamde dynamische kostprijs in de gesubsidieerde huursector heeft ingevoerd. Tevens zijn hierbij verdisconteerd de jongste ervaringen in het plan Molenberg, alsmede de aanname dat Rhenen-West zal gaan tenderen naar de algemeen onderkende landelijke tendens, beide wijzend in de richting van een toenemende geneigdheid tot verwerving van eigen woningbezit.

De meest passende variant voor het bestemmingsplan Donderberg is gevonden in de verhouding 80 procent gesubsidieerde sector en 20 procent ongesubsidieerde sector.

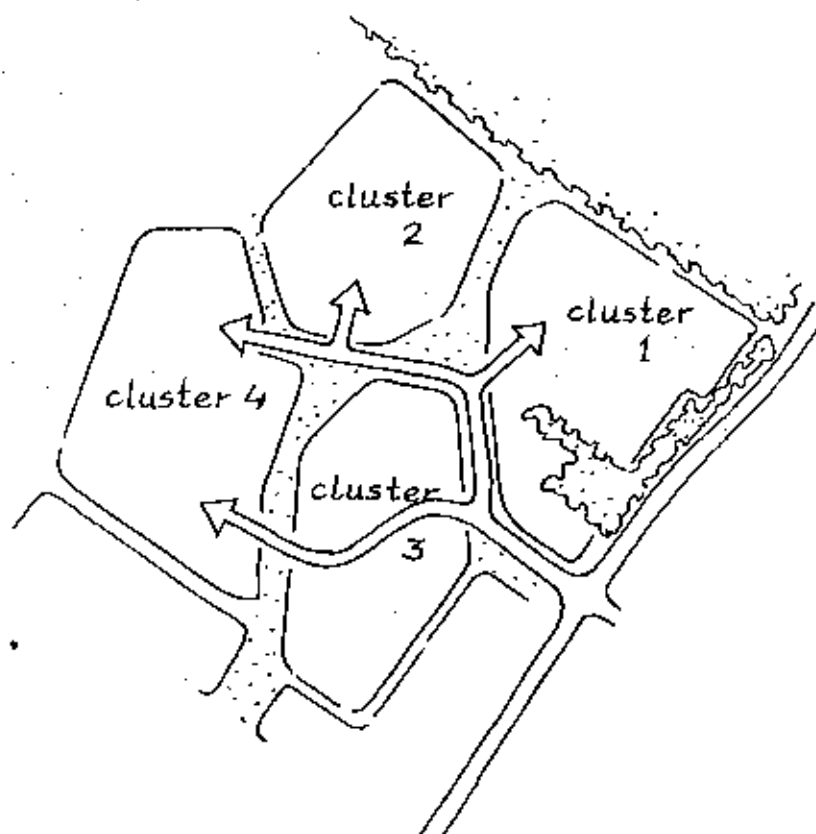
In onderstaande tabel is deze plansamenstelling nader uitgewerkt.

Tabel 3: Woningbouwprogramma naar financieringswijze

categorie	financieringswijze												eigendomssituatie			
	gesubsidieerd								ongesubsidieerd				huur		koop	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
woningwet (ééngezins)	99	32											99	32		
woningwet (kleine eenh.)			18	6									18	6		
premie (huur, kleine eenh.)					26	9							26	9		
premie (koop, ééngezins)							100	33							100	33
vrije sector (geschakeld)									45	15					45	15
vrije sector (vrijstaand)											16	5			16	5
TOTAAL	99	32	18	6	26	9	100	33	45	15	16	5	143	47	161	53

Dit woningbouwprogramma, getoetst aan de structurele opzet van het plan Donderberg, levert de volgende verdeling van de onderscheiden categorieën woningen op:

Fig. 6: Schema indeling in woonbuurten (clusters)



Tabel 4: Woningbouwprogramma naar situering en fasering.

categorie	situering (clusters)				fasering			Totaal
	I	II	III	IV	1977	1978	1979	
woningwet (ééngezins)	58		41		58	41		99
woningwet (kleine eenh.)	18				18			18
premie (huur, kleine eenh.)			26				26	26
premie (koop, smalle won.)		54			54			54
premie (koop, brede won.)			30	16			46	46
vrije sector (geschakeld)	8	12		27	18		27	45
vrije sector (vrijstaand)	2	4	1	9	16*			16
TOTAAL	84	70	98	52	164	41	199	304

* Dit aantal woningen is weliswaar onder het jaar 1977 gerangschikt, maar te zijner tijd zal over de fasering van de uitgifte der bouwterreinen een nader besluit worden genomen. Bij de uitvoering van het woningbouwprogramma wordt gestreefd naar een zodanige fasering dat de bouwstromen elkaar op de woningmarkt aanvullen en niet verdringen. De bouw van woningwetwoningen valt, mede gezien de geconstateerde behoefte in de eerste uitvoeringsfase. De bouw in de overige sectoren is zoveel mogelijk over de totale realiseringsperiode gespreid, zoals uit voorgaande tabel blijkt.

3.3 Voorzieningen

In paragraaf 2.2.2. zijn de benodigde voorzieningen en reserveringen voor voorzieningen in Rhenen-West gemotiveerd. Mede op grond daarvan is in de structuurschets voor Rhenen-West een aanmerkelijk terrein voor bijzondere bebouwing aangegeven, opgenomen in het hier aan de orde zijnde bestemmingsplan Donderberg.

Betreffende één onderdeel van deze bijzondere bebouwing, de Eben Haëzerschool voor bijzonder lager onderwijs, is een ontheffing ex. art. 19 WRO aangevraagd, wat betreft het overige gebied voor bijzondere bebouwing ware aan B. en W. uitwerkingsbevoegdheid te geven, gezien de op dit moment nog niet te voorziene ontwikkeling in de tijd van Rhenen-West en de noodzaak ten behoeve van een adequaat voorzieningenniveau alert te kunnen reageren op de ontstane behoefte.

Bij de bepaling van de noodzakelijke voorzieningen zijn open ruimten en groenvoorzieningen welke fungeren ten dienste van de directe woonomgeving buiten beschouwing gebleven. Passend binnen de verkaveling per cluster of woongebied, is wat betreft deze voorzieningen ruimschoots en binnen aanvaardbare afstand van de woningen voorzien.

3.4 Kosten

In paragraaf 2.2.5 zijn de financiële consequenties van de planontwikkeling in Rhenen-West geschetst. Met name zijn de kosten van de hoofdstructuur van dit gebied (macrokosten) aan de orde gesteld.

Deze gegevens zijn dezelfde die vermeld werden in het rapport "Herziening bestemmingsplan Donderberg, aanzet tot een structuur" d.d. april 1975, van Advierbureau Arnhem bv. Dit rapport leidde tot de conclusie dat de economische uitvoerbaarheid van de binnen het gebied Rhenen-West te ontwikkelen bestemmingsplannen is gegarandeerd.

Voor het plangebied Donderberg is met behulp van de computer een bouwprogramma vastgesteld binnen gestelde randvoorwaarden voor woningdifferentiatie en financiële mogelijkheden.

De invoer van dit programma bestond uit:

1. de opnamecapaciteit van de woningmarkt van de gemeente Rhenen, afgeleid uit het doorstroomonderzoek voor de gemeente Rhenen van het Bureau Lagendijk en een jaarlijks door het Bouwfonds Nederlandse Gemeente uitgevoerd regionaal onderzoek (Ogilvie-onderzoek)
2. Proefverkavelingen voor het gebied Donderberg uitgedrukt in woningdichtheid per ha gerelateerd aan kaveloppervlakte, oppervlakte verharding en groen.
3. Opbrengsten naar kavelgrootte.
4. Microkosten per proefverkaveling
5. Randvoorwaarden voor woningdifferentiatie en bebouwingwijze (vrijstaand versus halfvrijstaand e.d.)
6. Aandeel macrokosten in de totale ontwikkelingskosten van Rhenen-West.

De computerberekening leidt binnen de gegeven randvoorwaarden tot een woningbouwprogramma, dat steeds resulteert in een economisch uitvoerbaar plan.

Deze berekening is een aantal malen herhaald waarbij bijstelling van de randvoorwaarden en invoergegevens, indien dit noodzakelijk bleek, heeft plaatsgevonden.

Het uiteindelijke resultaat, waarbij het meest tegemoet wordt gekomen aan de behoeften van Rhenen, is een woningbouwprogramma met bijbehorende kaveloppervlakken en -prijzen voor Donderberg, dat er als volgt uitziet:

Tabel 5. Gemiddelde kaveloppervlakken en kavelprijzen

categorie	aantal woningen	gemiddelde oppervlakte per kavel	kosten per kavel gemiddeld
1. Woningwet	122	137 m ²	f. 10.000,-
2. premiehuur (kleine eenh.)	23	117 m ²	f. 7.000,-
3. premiekoop	100	176 m ²	f. 16.500,-
4. vrije sector (bebouwd)	48	280 m ²	f. 29.600,-
5. vrije sector (onbebouwd)	12	625 m ²	f. 78.000,-

Het gekozen bouwprogramma is nadien met behulp van de gegevens uit de bijbehorende proefverkavelingen vertaald in een zo genoemd "meetmodel". De oppervlakten van dit meetmodel zijn vergeleken met de uitkomsten van de berekening.

Tabel 6. Vergelijking oppervlakken

onderdeel	oppervlakte in m ²	
	meetmodel	computerberekening
1. Uit te geven gronden	60.281	57.550
2. Verhardingen	22.633	25.260
3. Groen	24.846	24.350
Totaal bebouwd terrein	107.160	107.160

Uit deze vergelijking blijkt dat de uit te geven gronden in het meetmodel gezamenlijk enigszins hoger uitvallen dan de computer heeft berekend. Het omgekeerde doet zich voor bij de verhardingsoppervlakte. Hieruit kan geconcludeerd worden dat bij handhaving van de uitgangspunten en randvoorwaarden die aan de berekening ten grondslag liggen het plan economisch uitvoerbaar is.

Gezien de bijzonder moeilijke terreingesteldheid is het niet mogelijk om in dit stadium van de planontwikkeling een meet exacte berekening van de grondkavelprijs samen te stellen. Slechts nadat het thans voorliggende plan verder zal zijn uitgewerkt (op een schaal 1 : 500) is een reële en dus verantwoorde berekening van de kavelprijs uit te voeren.

Het ligt in de bedoeling deze planuitwerking met nadere berekening van de kavelprijs gereed te hebben wanneer het afsluitend vooroverleg in de provinciale planologische commissie aan de orde komt.

()

()

4

4.1. Omvang van het overleg

Het ontwerp-bestemmingsplan werd in het kader van het overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening aan de volgende instanties toegezonden:

- Provinciale Griffie van Utrecht, afdeling 5
- Provinciale Planologische Dienst Utrecht
- Hoofdingenieur-directeur van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid in de provincie Utrecht
- Hoofdingenieur-directeur van de Provinciale Waterstaat Utrecht
- Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat, directie Utrecht
- Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Noord-Holland en Utrecht
- Hoofdingenieur-directeur van de Landinrichting in de provincie Utrecht
- Provinciale Utrechtse Stichting voor Welzijnsbevordering
- Stichting Economisch Instituut voor Utrecht
- Gewestelijke Raad voor Utrecht van het Landbouwschap
- Kamer van Koophandel en fabrieken voor Utrecht en Omstreken
- Eerstaanwezend ingenieur der Genie te Utrecht
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort
- Rijksdienst voor Monumentenzorg te Voorburg
- Rijksconsulent voor Handel, Ambachten en Diensten in de provincie Utrecht
- Inspecteur van de Volksgezondheid in de provincie Utrecht
- Recreatieschap Rijn- en Lekoevers.

4.2. Reacties

Van alle genoemde instanties werd een reactie ontvangen, met uitzondering van:

de Provinciale Utrechtse Stichting voor Welzijnsbevordering, de Inspecteur van de Volksgezondheid en het Recreatieschap Rijn- en Lekoevers. De geplaatste opmerkingen zijn hierna samengevat. Het commentaar daarop is eveneens weergegeven.

a. Provinciale Planologische Dienst

De 350 woningen, welke in Rhenen mogen worden gebouwd overeenkomstig het ruimtprogramma voor de jaren 1976 tot en met 1980 zijn niet taakstellend, maar capaciteitsbegrenzend. Om die reden moet worden aangetoond, dat de uitvoering van het bestemmingsplan op grond van de eigen behoefte gerechtvaardigd is. Omdat een duidelijke relatie moet bestaan tussen het woningbouwprogramma en de meest urgente behoefte (in kwantitatieve én kwalitatieve zin) en omdat in het plan een groot aantal vrije-sectorwoningen is gedacht, moeten de doorstromingsmogelijkheden zeer concreet worden aangegeven. Daarbij moeten ook worden betrokken de mogelijkheden, die het bestemmingsplan Elst biedt in de komende jaren en de wijze, waarop de woningen zullen worden toegewezen.

Overigens zijn thans in aanbouw 18 woningen aan de Cuneralaan en — ten laste van het lopende ruimtprogramma — 25 woningen in Elst, zodat binnen het ruimtprogramma nog resteren $350 - (25 + 18) = 307$ woningen.

Aangezien in Donderberg 304 woningen kunnen worden gebouwd, rijst de vraag of de overige mogelijkheden in Elst onbenut zullen worden gelaten.

De fasering zal moeten worden aangegeven op de plankaart en in de voorschriften.

De stedenbouwkundige opzet van het plan is aanvaardbaar.

Omtrent de volgende details zijn er bemerkingen:

- De achtergevelrooilijnen van 2 blokken EHO-A in het noordwestelijk plandeel liggen te dicht op elkaar.
- Bij de bestemmingen EG-B en EG-C is een vrijstellingsbepaling opgenomen, waardoor de mogelijkheden om woonruimten aan te bouwen aanmerkelijk worden uitgebreid. Hiermee moet voorzichtig omgesprongen worden, gelet op de geringe diepte der tuinen. Men ziet hiervoor in de plaats liever een wijzigingsbevoegdheid (art. 11). Alsdan is de Inspraak van de omwonenden ook gewaarborgd. In de zijdelingse perceelsgrens kan immers een muur van 5.00 m. lang en 3.00 m. hoog verrijzen. Een andere mogelijkheid is de vrijstellingsbevoegdheid in te perken.
- Aan de Kuilweg is een bestaand metaalwarenbedrijf bestemd voor bedrijfsbebouwing. Wellicht kan in de toelichting nadere informatie gegeven worden over de toekomstplannen en mogelijkheden hiervan. Misschien kan de afstand tussen deze hoofdgebouwen en het ten noorden ontworpen woonblokje vergroot worden in verband met te verwachten hinder. Wellicht kunnen de aanduidingen van het Hinderbesluit worden gebruikt.
- Het kan wenselijk zijn een directe voetgangers- en fietsers verbinding te maken met de noordelijke delen van Rhenen-west. Een dergelijke verbinding kan ook van belang zijn in het zuid-oostelijk deel van het plan, aansluitend op de Utrechtsestraatweg. Uit de kaart is niet af te leiden of hieraan wordt gedacht.
- Voorschriften: art. 2, lid 2: voor de verschillende deelbestemmingen ware een parkeer-norm hierin op te nemen. De inhoud van de dienstwoningen zal bedoeld zijn als 300-450 m³.

Hierbij kan het volgende worden aangetekend:

De woningbehoefte is voor een deel latent, voor een deel nauwkeurig te bepalen, vooral door de lijst van woningzoekenden, welke door de afdeling huisvesting der gemeentesecretarie wordt bijgehouden. Per 1 januari 1977 was deze lijst van woningzoekenden samengesteld, zoals hierna is aangegeven.

GEMEENTE RHENEN

Woningbehoefte per 1 januari 1977

	reëel	kwalitatief	totaal
1. Economisch gebonden	155	102	257
2. Bejaarden			
a. achtparen	13	16	29
b. alleenstaanden	7	10	17
3. Zwerfforensen	3	3	6

Woningbehoefte per 1 januari 1977

	reëel	kwalitatief	Totaal
4. a. onvolledig gezinnen	13	6	19
b. alleenstaanden	26	3	29
5. Inwoners, welke economisch gebonden zijn aan:			
a. Veenendaal	46	24	69
b. Wageningen	8	11	19
c. Ede, Kesteren, Lienden en Amerongen	19	12	31
6. Krotopruijing	17		17
7. Ontsplitting duplexwoningen	57		57
8. Inwoners, welke economisch gebonden zijn aan andere gemeenten dan Rhenen en genoemd onder punt 5.	25	10	35
TOTAAL AANTAL INGESCHREVENEN	368	197	565

Teneinde ook de behoefte te kunnen kwantificeren in de nabije toekomst is — zoals vermeld in paragraaf 2.2.1, van deze toelichting — een kwantitatief woningonderzoek gedaan, resulterend in het rapport "Woningbehoefte 1975 - 1989" (maart 1975), dat een actualisering is van het rapport "Woningbehoefte 1973 - 1987" (december 1973). De conclusie van het rapport was, dat de woningbehoefte in de jaren 1976 tot en met 1980, gebaseerd op de natuurlijke aanwas, 514 woningen bedroeg, waarvan 394 goedkope woningen en 120 overige woningen.

Teneinde tevens de doorstroombmogelijkheden optimaal te kunnen benutten, is in samenwerking met het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten en het Bureau Lagendijk te Apeldoorn een kwalitatief woningbehoefteonderzoek gehouden, waarvoor verwezen kan worden naar paragraaf 3.2. van deze toelichting.

Het is uiteraard onmogelijk tijdens de voorbereidingsfase van een bestemmingsplan exact aan te geven welke de omvang zal zijn van de doorstroming; deze zal pas na de toewijzing van de woningen kunnen worden vastgesteld. Dit neemt niet weg, dat de ramingen van beide genoemde rapporten bijzonder adequate richtlijnen vormen voor het te ontwikkelen bestemmingsplan. Tevens is een waarborg voor het feit, dat daadwerkelijk zal worden gebouwd voor de eigen behoefte, gelegen in de plansamenstelling: ondanks de grote problemen, die het terrein met zijn sterke hoogteverschillen met zich brengt, is het gelukt om 80 procent van de woningen in de sociale sfeer te bouwen, hetgeen in vlak terrein al geen gemakkelijke opgave is.

Ten behoeve van de toewijzing van de te bouwen woningen, is in het raamcontract met het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten overeengekomen, dat de koopwoningen (zowel premie- als vrijesectorwoningen) "in overleg met de gemeente" zullen worden toegewezen. Dit overleg is inmiddels gevoerd en dit heeft geresulteerd in de overeenstemming, dat de gemeente toewijst en het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten aan dezen de woningen verkoopt. Ten behoeve van de toewijzing is een normenstelsel vastgesteld, dat gebaseerd is op de criteria, welke het provinciaal bestuur hanteert voor het begrip "eigen behoefte" (zie paragraaf 3.2.), alsmede op een zo groot mogelijk doorstromingseffect. Dit stelsel is als volgt (in graden van voorkeur):

- I. economisch gebundene, die goedkope huurwoning (plm. f. 300,— per maand) in Rhenen achterlaat
- II. in directe omgeving economisch gebundene, die in Rhenen goedkope huurwoning achterlaat
- III. economisch gebundene, die in Rhenen duurdere huurwoning (f. 300,— tot f. 400,—) achterlaat, waarvan verzekerd is, dat deze vrijkomt voor verhuur aan economisch gebondenen volgens de "vijf-vinger-theorie".
- IV. economisch gebundene, die een nieuw huishouden sticht
- V. economisch gebundene, die elders woont.
- VI. niet-economisch gebundene, die in Rhenen woont en een nieuw huishouden sticht.
- VII.
 - a. niet-economisch gebundene, die een duurdere huurwoning achterlaat voor een inwoner van Rhenen
 - b. economisch gebundene, die een koopwoning achterlaat (in Rhenen)
 - c. niet-economisch gebundene, die in Rhenen woont en een koopwoning (in Rhenen) achterlaat.

N.B.:

Bij categorie I zullen ook worden ingedeeld de economisch gebondenen, die in Rhenen inwonend zijn door onvrijwillige samenwoning.

Waar gesproken wordt van stichting van nieuwe huishoudens, geldt alleen de situatie van de man als duurzaam kostwinner ten aanzien van de economische gebondenheid.

Thans zijn nog geen activiteiten ontplooid voor de werving van gegadigden.

Niettemin hebben zich al velen aangemeld als zodanig, vooral voor de premiekoopwoningen. Getracht zal worden "hard" feitenmateriaal te verkrijgen voor het afsluiten van het overleg, terzake van het ontwerp-bestemmingsplan met de Provinciale Planologische Commissie.

Medegedeeld zij nog, dat de 12 grote kavels (bungalows) door de gemeente zelf zullen worden verkocht en toegewezen, enerzijds teneinde zoveel mogelijk doorstroming te kunnen bewerkstelligen, anderzijds om gedurende langere tijd een reserve te hebben voor artsen, architecten, juristen en andere beoefenaars van vrije beroepen, die behoefte hebben aan adequate woon-praktijkruimte, welke elders in de gemeente niet meer aanwezig is. In het bestemmingsplan Elst, plandeel Het Woud, kunnen de volgende kwantums woningen worden gebouwd:

1976 tot en met 1978:	50
1979 tot en met 1981:	61
vanaf 1 januari 1982:	67.

Van het eerste contingent zijn 36 woningen — als gezegd — in aanbouw, waarvan 11 woningen ten laste van het vorige (vijfjarige) ruimteprogramma. Restant tot en met 1978: 14 woningen.

Uitgaande van 20 woningen per jaar zouden in de jaren 1979 en 1980 nog 40 woningen kunnen worden gebouwd, in totaal derhalve 54 woningen. De vraag of dit aantal ook feitelijk gebouwd kan worden in deze periode, valt niet met zekerheid te beantwoorden: de gronden, waarop de woningen zijn geprojecteerd zijn nog niet in eigendom verworven. Voorts speelt in deze het beleidsuitgangspunt van de gemeente een rol, dat getracht wordt zoveel mogelijk continuïteit in de woningbouw te bereiken. Voor de economische uitvoerbaarheid van het plan Elst is de realisering van het resterend contingent in Het Woud binnen de genoemde periode niet van doorslaggevende betekenis. Indien het noodzakelijk zou blijken om dit restant toch te benutten, zal hierover met het provinciaal bestuur het nodige overleg worden gevoerd.

De fasering van de realisering van Dónderberg is — overeenkomstig de tabel op pagina 23 van deze toelichting — zowel op de plankaart als in de planvoorschriften neergelegd. Ook hierin komt het streven naar continuïteit van de woningbouw tot uiting.

Met betrekking tot de detail-opmerkingen kan het volgende worden medegedeeld.

De beide blokken EHO-A zijn enigszins verschoven, zoals moge blijken op de bijgevoegde detailkaart (1 : 500). Uit deze kaart kan tevens worden opgemaakt, dat in feite de bouwstrook niet tot de gehele diepte benut wordt voor de woningen, maar dat ook de garages in de strook zijn opgenomen. In werkelijkheid zullen de woningen zelf dus verder van elkaar verwijderd zijn dan de plankaart suggereert.

De mogelijkheid, dat omwonenden bezwaar maken tegen het uitbreiden van de woningen EG-B en EG-C wordt onderkend. Echter, in het kader van de recent in werking getreden Wet AROB kunnen zij bezwaar maken tegen verlening van vrijstelling. Het is in de praktijk dan ook noodzakelijk om, alvorens een dergelijke vrijstelling te verlenen, de omwonenden te horen, zodat hun belangen voldoende gewaarborgd zijn. Inperking van de vrijstellingsbevoegdheid lijkt niet wenselijk: in de praktijk doen zich vaak situaties voor, waarbij bedoelde uitbreidingen noodzakelijk zijn, zoals studeerkamers en dergelijke.

De bedrijfsbestemming aan de Kuilweg is gewijzigd in de bestemming "Handel en opslag", zodat hinderlijke bedrijvigheid is uitgesloten. Vergroting van de afstand tussen dit bedrijf en het ten noorden ervan geprojecteerde woonblokje is dan ook niet meer noodzakelijk; een afstand van 23.00 meter is voldoende, nu geen hinder van het bedrijf in de toekomst verwacht behoeft te worden.

Vanuit het noorden van het plan is een voet-/fietspad gedacht, dat een verbinding zal gaan vormen met het in de toekomst te ontwikkelen noordelijk deel van Rhenen-west (bestemmingsplan Koerheuvel) via de groensingel, welke de noordelijke grens vormt van het onderhavige plan. Deze verbinding kan pas concreet worden geprojecteerd, zodra het plan Koerheuvel is gedetailleerd. De voorschriften bij de bestemming "openbaar groen" staan de aanleg van het pad niet in de weg.

Met betrekking tot de parkeernorm bij de voorzieningen in het globale plandeel kan nog weinig concreets gezegd worden, omdat thans niet bekend is welke openbare en/of bijzondere gebouwen zullen worden gerealiseerd. Het lijkt ook gewenst thans slechts "voldoende parkeervoorzieningen" voor te schrijven, omdat op die wijze te zijner tijd de alsdan geldende normen kunnen worden gehanteerd.

Terzake zal voor de vaststelling van het plan nog nader overleg worden gepleegd met de P.P.D.

b. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
Geen opmerkingen

c. Eerstaanwendend Ingenieur der Genie.
Geen opmerkingen.

d. Gewestelijke Raad voor Utrecht van het Landbouwschap
Geen opmerkingen

e. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek

Er zijn geen archeologische monumenten, die nopen tot wijziging van het plan. In of bij het plangebied zijn wel enkele belangrijke vondsten gedaan of zijn nog vermoedelijke archeologische resten:

1. twijfelachtige grafheuvel in de groensingel ten noorden van het plan
2. vindplaats van Romeinse scherven bij de westelijke plangrens
3. ten zuid-westen van het plan een in 1951 opgegraven grafveld
4. ten zuiden van het plangebied resten van een Romeinse nederzetting.

Het is mogelijk, dat in het plangebied nog iets gevonden wordt: alé dan dient R.O.B. tijdig geïnformeerd te worden.

De door deze adviseur aangegeven (vermoedelijke) vindplaatsen zijn alle gelegen buiten de grenzen van het bestemmingsplan.

Onderkend wordt, dat het niet moet worden uitgesloten, dat ook binnen het plan nog vondsten worden gedaan. Alsdan zal uiteraard tijdig met de Rijksdienst contact worden opgenomen.

f. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening

Naast waardering voor de stedenbouwkundige opzet van het plan, heeft deze de volgende opmerkingen:

- Op pagina 7 van de toelichting is vermeld, dat gebouwd wordt in het kader van het ruimteprogramma 1976 - 1980, dit moet zijn 1976 tot en met 1980.
- Naar aanleiding van de kosten van het plan: er moet niet meer gesproken worden van "economische haalbaarheid", maar van "haalbaarheid", omdat ook de maatschappelijke haalbaarheid moet blijken; dit eal zijns inziens hier geen probleem opleveren.

Uit het voorgaande (zie opmerkingen P.P.D.) moge blijken, dat hieromtrent geen misverstand bestaat: ook de gemeente gaat uit van de periode 1976 tot en met 1980. Voor de vaststelling van het plan zal de redactie van de pagina's 14 e.v. en 23 van deze toelichting worden aangepast en aangevuld met de opmerking, dat ook de maatschappelijke haalbaarheid van het plan geen problemen opleveren zal.

g. Economisch Technologisch Instituut Utrecht

Deze instantie heeft de vraag gesteld, waarom op pagina 23 in de toelichting (paragraaf 3.3.) niet expliciet een winkelsteunpunt in de vorm van een supermarkt is genoemd. Zoals moge blijken uit artikel 2.1.2. van de planvoorschriften en pagina 10 van deze toelichting, ligt het wel in de bedoeling om binnen de grenzen van het globale plandeel een supermarkt overeenkomstig het in 1970 door het C.I.M.K. uitgebrachte rapport op te nemen (zie hierna onder h.).

h. Kamer van Koophandel en Fabrieken

Op pagina 10 van de toelichting is vermeld, dat blijkens het rapport van het C.I.M.K. één supermarkt in Donderberg kan worden gevestigd met één bedrijfsoppervlakte van ten hoogste 500 m². Uit artikel 2.1.2. van de voorschriften (lid 29) blijkt, dat ten hoogste 1000 m² mag worden bebouwd met een winkel. Hierdoor zou de versterking van de winkelfunctie van het centrum kunnen worden doorkruist.

Overigens behoeft dit rapport van 1970 actualisering.

Artikel 2.1.2. van de voorschriften is in dier voege gewijzigd, dat ten hoogste 600 m² mag worden bestemd voor winkels. Enige marge is aangehouden teneinde het oprichten van een bloemenkiosk of dergelijke niet à priori uit te sluiten. De aanvankelijk genomen marge van 400 m² is inderdaad niet noodzakelijk. Het C.I.M.K.-rapport zal inderdaad geactualiseerd moeten worden. Zulks is mede noodzakelijk in het kader van het in ontwerp zijnde structuurplan. Verwacht mag worden, dat de actualisering zal kunnen plaatsvinden voordat de detaillering van het globale plandeel zijn beslag zal krijgen.

i. Rijkswaterstaat directie Utrecht

Ten aanzien van het plan heeft deze geen opmerkingen. Wel zal een aanpassing nodig zijn van de aansluiting Paardenveld-Utrechtsestraatweg, waartoe overleg met de Rijkswaterstaat nodig is.

Zeer recent is de aansluiting van het Paardenveld op de Utrechtsestraatweg aangepast. Omtrent eventueel noodzakelijke nieuwe reconstructies zal met Rijkswaterstaat tijdig overleg worden gevoerd.

j. Provinciale Waterstaat

1. Uit de milieukartering van 1976 blijkt, dat de akkerflora terplaatse goed ontwikkeld is en vele kenmerkende soorten voorkomen. De akkers hebben kleine afmetingen, zodat een gedifferentieerd gebruik ervan voor de hand ligt. Naast de natuurwetenschappelijke waarden zijn de waarden, voortvloeiend uit het aanwezige reliëf van geomorfologische en visueel landschappelijke betekenis. De Provinciale Waterstaat vraagt zich daarom af of het gebied wel bebouwd moet worden en of geen andere bouwlokatie gevonden kunnen worden.

In het voorontwerp-streekplan Utrecht-Oost (alternatief: "natuur en landschap") is gesuggereerd noodzakelijke bebouwing boven de capaciteit van de reeds harde plannen te laten plaatsvinden in Veenendaal. Zou dit op onoverkomelijke bezware stuiten, dan kan nog gedacht worden aan locaties elders in de gemeente. Nader onderzoek, gericht op het ontzien van het gebied is uit landschaps-ecologisch oogpunt van de grootste betekenis. Het Rhenense enggebied kan gerekend worden tot natuurwetenschappelijk de beste van de provincie.

2. Een akoestisch onderzoek zou moeten worden verricht op grond van het verkeer op de Utrechtsestraatweg en het te verwachten verkeer op het Paardenveld. De rapportage van het onderzoek ware bij het bestemmingsplan ter goedkeuring over te leggen. Eventueel kan hieromtrent overleg worden gepleegd met de afdeling "geluid" van de Provinciale Waterstaat.

3. Gelet op de te verwachten verkeersbelasting van het Paardenveld (5500 motorvoertuigen per etmaal) zal de aansluiting aan de Utrechtsestraatweg aanpassing behoeven. Het zou dan ook zinvol zijn de noodzakelijke reconstructie binnen de plangrens te brengen.

4. In de toelichting ware een hoofdstuk op te nemen met betrekking tot de openbaar-vervoersvoorzieningen.

Hoe in de milieukartering van 1976 de vermelding terecht is gekomen, dat "de akkerflora terplaatse goed ontwikkeld is" is niet geheel duidelijk. Wel moet ontkend worden, dat terplaatse van het te ontwikkelen gebied sprake is van ook maar de geringste akkerflora: voorheen was de grond in gebruik voor maïs en knollenteelt; alle andere kruiden en onkruiden werden door de eigenaren en pachters deskundig en grondig verwijderd. Voorts kan men in verschillende graden van enthousiasme de landschappelijke waarde van het gebied roemen; feit is, dat vanaf 1968 tot op heden door alle betrokken instanties is gedacht aan en besloten tot bebouwing van het onderhavige gebied. De beslissing hiertoe is door het provinciaal bestuur reeds ten principale genomen op 25 april 1973 (dus vrij recent) bij gelegenheid van de besluitvorming omtrent het globale bestemmingsplan Donderberg. Afgezien van het feit, dat deze adviseur bij die gelegenheid geen bedenkingen had tegen bebouwing van Donderberg voorzover deze bleef binnen de grenzen, welke het streekplan aangaf, moet toch geconstateerd worden, dat het niet zinvol is om de discussie opnieuw aan te gaan over het principe, waaromtrent de besluiten reeds zijn genomen. In dit verband moge ook worden opgemerkt, dat zich geen bebouwingsmogelijkheden elders in Rhenen voor-

doen zonder dat dezelfde argumenten zouden kunnen worden opgeworpen. Een akoestisch onderzoek wordt voor het onderhavige gebied weinig zinvol geacht. Immers, de bebouwing langs het Paardenveld en de Utrechtsestraatweg is reeds bestaand. Een dergelijk onderzoek zal aan deze bestaande toestand dan ook weinig veranderen. Hierbij zij aangetekend, dat nimmer klachten zijn vernomen van betrokkenen over geluidshinder door verkeer op deze wegen.

Ten aanzien van de aansluiting Paardenveld/Utrechtsestraatweg kan verwezen worden naar hetgeen terzake is opgemerkt onder l. Met Centraal Nederland wordt reeds overleg gevoerd over de aanpassing van de bus-trajecten met het oog op de uitvoering van het bestemmingsplan.

- k. **Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Utrecht.**
Plandeel De Koerheuvel: verwezen is naar het C.I.M.K.-rapport van 1970. Hij vraagt zich af, of dit niet verouderd is, vooral omdat destijds rekening werd gehouden met een dubbel aantal woningen in Donderberg dan nu voor heel Rhenen-west is aangegeven.
Voor de vaststelling ware hier aandacht aan te besteden.

Zoals hiervoor reeds is medegedeeld, zal het rapport van het C.I.M.K. worden geactualiseerd. Gelet op de maximale winkelbebouwing, welke in het globale plandeel kan worden opgericht (600 m²), behoeft niet te worden gevreesd, dat zich voordien ontwikkelingen zullen voordoen, welke de centrumfunctie van de

- l. **Hoofd afdeling 5 der provinciale griffie**

Op pag. 21 van de toelichting wordt vermeld, dat blijkens een ingesteld onderzoek de vraag naar huurwoningen die naar koopwoningen overtreft, nl. in de verhouding 50/20. Niet duidelijk is dan ook waarom het woningbouwprogramma (tabel 8) gebaseerd is op 47 procent huurwoningen en 53 procent koopwoningen. Voorts dient de fasering in de voorschriften te worden opgenomen. Ten aanzien van de voorschriften zijn nog een aantal opmerkingen geplaatst. Tenslotte acht deze adviseur het prematuur om de voorzieningen-capaciteit te baseren op een bebouwing van geheel Rhenen-west.

Ten aanzien van de verhouding huur-/koopwoningen moet worden bedacht, dat het onderzoek van het BNG zich slechts uitstrekte tot een aantal inwoners, dat thans in een huurwoning woont. Het doel van dit onderzoek was immers slechts de doorstromingsmogelijkheden te peilen. De uitkomsten van het onderzoek zeggen dan ook weinig over de totale plaatselijke behoefte aan huur- resp. koopwoningen. De fasering van de woningbouw is in de voorschriften opgenomen. Voorzover deze voorschriften niet zijn aangepast aan de geplaatste opmerkingen zal bilateraal overleg worden gevoerd.

- m. **Hoofdingenieur-directeur van de Volkshuisvesting en Bouwnijverheid.**

De volgende aantekeningen zijn gemaakt:

1. Centraal in het plan zijn enkele woningen slechts van één zijde bereikbaar. Voorts verdient het wellicht aanbeveling aan de tuinkant van deze woningen wat groen te plannen ten behoeve van de privacy.
2. 2 blokjes (EHC-A, de 12 woningen in cluster II) zijn wat erg dicht bij elkaar geprojecteerd. Wellicht kunnen deze wat verschoven worden.
3. De vrijstellingsbepaling bij de categorie EHO-B (Paardenveld) ten aanzien van aanbouwen dient bij de achtererfbepaling opgenomen te worden.
4. Over de exploitatie-opzet wordt graag overleg gepleegd.

Bij de nadere detaillering (1:500) van het plan ten behoeve van de uit te voeren werken, wordt eveneens rekening gehouden met het maken van achterpaden, waar zulks wenselijk en mogelijk is. Het projecteren van openbaar groen aan de tuinzijde van de woningen wordt niet wenselijk geacht, omdat het onderhoud van dergelijk sterk versnipperd groen bijzonder duur is in verhouding tot de geringe omvang. Bovendien mag verwacht worden, dat diegenen, die veel waarde hechten aan hun privacy de nodige beplantingen op eigen terrein zullen aanbrengen.

De onder 2. bedoelde blokjes woningen zijn inderdaad enigszins verschoven. Het betrekking tot de sub. 3 genoemde opmerking kan verwezen worden naar hetgeen terzake is vermeld bij de reactie van de P.P.D.

Uiteraard is de gemeente gaarne bereid tot overleg terzake van de exploitatie-opzet; zulks is onder meer noodzakelijk in het kader van de kostenbeoordeling van de woningwetwoningen.

- n. De hoofdingenieur-directeur van de landinrichting heeft een voorlopige en telefonische reactie gegeven. Deze acht bebouwing van de Donderberg uit landschappelijk en ecologisch oogpunt ongewenst. Terzake kan verwezen worden naar hetgeen is opgemerkt bij de Provinciale Waterstaat.

4.3. Overleg met de Provinciale planologische commissie.

Het vooroverleg ex artikel 8 B.R.O. werd — als gebruikelijk — afgesloten met het overleg in en advies van de PPC. Deze commissie kon zich in het algemeen verenigen met het plan.

Opmerkingen werden geplaatst met betrekking tot de volgende onderdelen; het commentaar daarop is puntsgewijs toegevoegd.

- a. Het kruispunt Paardenveld-Utrechtsestraatweg zou in het plangebied moeten worden opgenomen, mede omdat een verdere reconstructie in de toekomst niet is uitgesloten.
Vermeld zij, dat het betrokken kruispunt reeds is opgenomen in het bestemmingsplan Molenberg. De bestemming van de bedoelde gronden in dat plan is: "weg, voetpad, rijwielpad, plein parkeerterrein, parkeerstrook". Elke eventueel in de toekomst gewenste reconstructie kan dan ook plaatsvinden zonder dat het plan zich daartegen verzet. Het lijkt weinig zinvol een weg, welke de grens vormt tussen twee bestemmingsplannen, op te nemen in beide plannen.
- b. Vanwege de te verwachten toename van het verkeer op het Paardenveld is de commissie van oordeel, dat een akoestisch onderzoek wenselijk is.
Hierbij moet worden opgemerkt, dat de randen van het Paardenveld reeds bebouwd zijn. Wat dan ook de conclusie moge zijn van een in te stellen onderzoek, het aanbrengen van geluidswallen of dergelijke is niet meer mogelijk. Overigens zullen de nieuw te bouwen woningen geen hinder ondervinden van verkeersgeluiden, omdat de bestaande woningen een bufferzone vormen en de afstand tot de weg vrij groot is.
- c. De fasering van de realisering van het plan leverde op zichzelf geen problemen op. Wel achtte de commissie het wenselijk voor de tweede en derde fase in de voorschriften de bepaling op te nemen, dat met realisering van de betrokken woningen niet mag worden aangevangen dan nadat gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven als bedoeld in artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

- In artikel 3.1. van de voorschriften is vermeld, dat de betrokken woningen niet eerder mogen worden gerealiseerd dan respectievelijk na 1 januari 1977, 1 mei 1978 en 1 mei 1979. Deze bepaling is "harder" dan wanneer de realisering gebonden zou zijn aan een verklaring van geen bezwaar. Binding aan een verklaring van geen bezwaar wordt dan ook niet noodzakelijk geacht voor een temporisering. Wel is ten behoeve van de duidelijkheid bij de toetsing van bouwplannen het aantal in elke fase te bouwen woningen toegevoegd aan artikel 3.1. van de planvoorschriften.

Gelet op het aantal reële gegadigden, zowel in totaal als voor elke categorie afzonderlijk, in relatie tot het aantal te bouwen woningen is thans reeds de behoefte duidelijk aangetoond, niet alleen aan de woningen in de eerste fase, maar ook aan die in de beide andere fasen. Deze behoefte zal de komende jaren alleen kunnen groeien. Daarom heeft niet te worden gevreesd, dat nadat het plan onherroepelijk van kracht is geworden — en dus geen verklaring van geen bezwaar meer is vereist — de woningen zullen worden toegewezen aan anderen dan diegenen, die vallen onder de categorieën, vermeld onder 4.2.a. van deze toelichting.
- d. De commissie acht overleg wenselijk inzake het geven van een "dubbelbestemming" aan de gronden, welke gelegen zijn in het waterwingebied.

Dit overleg zal worden gevoerd.
- e. Met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan acht de commissie overleg noodzakelijk met afdeling 3 van de provinciale griffie. Voorts dient in de toelichting aandacht te worden besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het overleg met de genoemde afdeling is inmiddels in gang gezet. Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt, dat op 8 februari 1977 een hoorzitting heeft plaatsgevonden, waarbij de eigenaren en bewoners waren uitgenodigd van de woningen, die grenzen aan het te realiseren plangebied.

Hierbij bleek in het algemeen begrip te bestaan voor de noodzaak om het gebied te bebouwen, alsmede bestond er waardering voor de planindeling en het ongemoeid laten van de bestaande tuinen.
- f. Ten aanzien van de plankaart zijn enkele detailopmerkingen gemaakt, waaraan is voldaan.
- g. Eveneens is voldaan aan enkele opmerkingen, geplaatst ten aanzien van de voorschriften, deel uitmakend van het ontwerp-plan.