

G E M E E N T E R H E N E N

TOELICHTING
BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN
KOERHEUVEL

HEIDEMIJ ADVIESBUREAU
2616 - december 1983

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding tot het plan	2
1.2	Karakteristiek en begrenzing van het plangebied	2
1.3	Functie van het plangebied	3
2.	Beschrijving bestaande toestand	5
2.1	Ruimtelijke aspecten en landschap	5
2.2	Natuurwetenschappelijke aspecten	7
2.3	Archeologische aspecten	9
2.4	Bebouwing en gebruik	9
3.	Uitgangspunten voor de ontwikkeling	10
3.1	De noodzaak van de lokatie	10
3.1.1	Algemeen	10
3.1.2	Woningbehoefte	10
3.1.3	Noodzaak lokatie Koerheuvel/Lijsterengh	11
3.2	De beperkingen van de lokatie	13
3.2.1	Relatie met het streekplan	13
3.2.2	Landschappelijke waarde	13
3.2.3	Natuurwetenschappelijke waarde	14
3.2.4	Het recreatieve belang	14
3.3	Programmatische uitgangspunten	15
3.3.1	Geregistreerde woningzoekenden	15
3.3.2	Doorstroming in recente verleden	18
3.3.3	Woningdifferentiatie	20
3.3.4	Fasering in de tijd	23
3.3.5	Voorzieningen	24
3.3.6	Groen en sportaccommodaties	26
3.3.7	Maatregelen geluidhinder	27
4.	Hoofdpijnen van het plan	28
4.1	Structuur	28
4.2	Bouwprogramma	31

(vervolg)

Blz.

4.3	Ruimtelijke fasering	32
4.4	Bestemmingen	33
5.	<u>Uitvoerbaarheid van het plan</u>	<u>37</u>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	37
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.	<u>Resultaten van het vooroverleg</u>	<u>39</u>
6.1	Toelichting en plankaart	39
6.2	Voorschriften	59
7.	<u>Advies provinciale planologische commissie</u>	<u>66</u>

Plankaart

bijgevoegd

Bijlagen

- I Berekening woningbehoefte 1981-1985
- II Doorstroming in Donderberg
- III Akoestisch onderzoek
- IV Brief van 27 mei 1982 aan het College van
Gedeputeerde Staten van Utrecht
- V Verslag hoorzitting d.d. 14 oktober 1982

} zie bijlagenboek

Kaarten

- Verkavelingsschets (basisprogram)
- Variant verkavelingsschets
- Fasering van basisprogram

LOSTERENGH

KOERHELVEL

RHENEN



SCHAAL 1:10.000

LIGGING PLANGEBIED

84b.1.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot het plan

In 1977 is het bestemmingsplan Donderberg door de Raad van de gemeente Rhenen vastgesteld. In dit plan is tevens een visie op de ontwikkeling aan de westzijde van de stad opgenomen (onderdelen Donderberg, Koerheuvel en Lijsterengh) die voor wat betreft de woningbouw gebaseerd was op de resultaten van het woningbehoefteonderzoek over de periode 1975-1989. Met name de daarin gehanteerde criteria voor het bepalen van de "eigen behoefte" dienen thans aangescherpt te worden, nu het in februari 1978 vastgestelde Streekplan Utrecht-Oost daarvoor strikte aanwijzingen geeft door middel van de zogenaamde "vijf-vinger-theorie" (v.v.t.). Dit betekent echter geenszins dat er op grond van argumenten betreffende de volkshuisvesting van een verdere ontwikkeling van Rhenen-West afgezien zou kunnen worden. Verderop in deze toelichting wordt in detail op de woningbehoefte ingaan.

Thans is het ontwerp-structuurplan voor het totale grondgebied van de gemeente in procedure. Daarin heeft op grond van een globale statistische analyse en het beleidsuitgangspunt dat het inwonertal van de gemeente op het huidige niveau (d.w.z. ca. 16.900 inwoners) geconsolideerd dient te worden, een afweging tussen wenselijke en mogelijke woningbouwlocaties plaatsgevonden. Ook daaruit blijkt dat een verdere ontwikkeling van Rhenen-West nagenoeg de enige mogelijkheid van enige omvang is om aan de nader aan te duiden eigen woningbehoefte in de stad Rhenen tegemoet te komen. Nu het plan Donderberg overeenkomstig de vastgestelde fasering grotendeels gerealiseerd is, dient het plan Koerheuvel in procedure gebracht te worden.

1.2 Karakteristiek en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de oostelijke uitloper van de Utrechtse Heuvelrug. Dat betekent dat met name in het middengedeelte de hoogte-

verschillen betrekkelijk gering zijn in vergelijking tot de noord-, zuid- en westflank. Op een aantal forse houtwallen na is het terrein grotendeels in gebruik voor de verbouw van maïs.

Aan de noordzijde wordt het plangebied voor een deel begrensd door de akkers langs de Reumersweg. Een deel van die akkers in de hoek Reumersweg/Nieuwe Veenendaalseweg is in het plan opgenomen wegens nader aan te voeren redenen. De oostgrens wordt gevormd door de grens met het bestemmingsplan Molenberg. De westgrens is gelegen in de bestaande groenzone die westelijk van het te bebouwen gebied ligt. De zuidgrens wordt bepaald door de grens met het bestemmingsplan Donderberg, zij het dat het daarin gelegen terrein met de bestemming bijzondere doeleinden op grond van nader te motiveren redenen in dit plan is opgenomen.

1.3 Functie van het plangebied

De functie wordt hoofdzakelijk bepaald door woondoeleinden. Daarnaast ligt het in de bedoeling een naar verhouding klein gedeelte van het plangebied te reserveren voor bijzondere doeleinden. De bestaande watertoren/restaurant en een nieuw gebouwde school voor basisonderwijs zijn daar gelegen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND

2.1 Ruimtelijke aspecten en landschap

In het kader van het ontwerp-structuurplan zijn de mogelijkheden afgewogen om aan de geconstateerde ruimtebehoefte voor woningbouw tegemoet te komen. Onder andere op grond van landschappelijke overwegingen dienen lokaties grenzend aan de noord-, oost- en zuidzijde van de stad afgewezen te worden. Uitbouw van de stad Rhenen aan de noordzijde zou een sterke visuele penetratie van stedelijke elementen in het Binnenveld betekenen. De oostzijde van de stad wordt begrensd door het natuurgebied van Laarschenberg en Grebbeberg en onder andere het daargelegen dierenpark. Aan de zuidzijde liggen de smalle uiterwaarden van de Rijn, die zeker niet voor bebouwing in aanmerking komen. Slechts Rhenen-West biedt bescheiden en zorgvuldig in te passen mogelijkheden. Tegen deze achtergrond is de bestaande toestand beschreven, resulterend in richtlijnen voor deze inpassing.

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

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

Deze elementen, althans voor zover ze in goede staat verkeren, kunnen medebepalend zijn voor de structuur van het gebied in zijn nieuwe functie: woongebied. Op bijgaand kaartje (afb. 2) worden een aantal elementen aangegeven, die in de afwegingen ten behoeve van de opzet van het bestemmingsplan betrokken worden. Deze beschrijving is niet strikt beperkt tot het plangebied.

Landschap en bebouwing

- A. Opgaande begroeiing binnen het bestemmingsplangebied zoals houtsingels, 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 structuurbepalende elementen in het bestemmingsplan.

Topografie en reliëf

- B. De tracé's van sommige bestaande wegen en paden zijn waardevol om in de toekomstige structuur van het plangebied te betrekken.
- C. Gebiedsdelen met hoogteverschillen over vrij korte afstand. Dit terreintype is karakteristiek voor de zuidelijke helft van het plangebied en vertoont een enigszins terrasvormige opbouw. In het bestemmingsplan Donderberg zijn deze specifieke mogelijkheden benut, zowel wat betreft de variatie in woonvormen als de rangschikking van de bouwelementen.
- D. Gebieden met een relatief klein verval, dat wil zeggen dat het hoogteverschil over een vrij grote afstand gespreid is.

Richtlijnen

E. Indicatieve aanduiding van de gebiedsdelen waar, uit landschappelijke overwegingen, de bebouwing of ander dan agrarisch gebruik zou dienen te worden geconcentreerd.

F. Randzones die gevoelig zijn voor bebouwing ten opzichte van het omringende landschap.

Deze gevoeligheid is voor een belangrijk deel het gevolg van het hoogteverschil, waardoor bebouwing een wijde omgeving kan domineren. De aangegeven randzone dient van bebouwing gevrijwaard te blijven. Aansluitend kan, afhankelijk van de landschappelijke mogelijkheden ter plaatse, door middel van een "rafelige" bebouwingsstructuur met lagere bebouwing, alsmede voldoende landschappelijke begeleiding een overgangsbebouwing tot stand komen.

2.2 Natuurwetenschappelijke aspecten

De beschrijving is grotendeels gebaseerd op beschikbare inventarisaties, die in de periode 1975/76 verricht zijn. De nadruk lag hierbij op de vegetatie.

De terreinen van het gebied Koerheuvel kennen drie gebruikstypen:

- bos en houtsingels
- akker
- grasland.

Het bos en de houtsingels bestaan uit opgaand loofbos en hakhout.

Vegetatiekundig behoren ze tot het zomer- en wintereikverbond met plaatselijk overgangen naar het elzen- en vogelkersverbond. De belangrijkste voorkomende plantensoorten zijn: eik, berk, lijsterbes, iep, gelderse roos, rankende helmbloem, brem, schaduwgras, robertskruid, klimop, hop,

kamperfoelie en lievevrouwebedstro. De bosvegetaties zijn in het algemeen goed ontwikkeld. Langs de zuidkant van het gebied treedt sterke ver-
ruwing op als gevolg van ingrijpende dunningen. Massale ontwikkeling van
brandnetel, braam en vlier is daarvan het gevolg.

De akkers werden ten tijde van de inventarisatie gekenmerkt door een rijke
kruidvegetatie: kromhals, bleekgele hennepnetel, kleine klaproos,
windhalm, korensla, korenbloem, zachte wikke, gewone spurri, duizendblad
en reigersbek. Met de overgang naar de teelt van maïs zijn deze soorten
grotendeels verdwenen.

Het graslandje aan de westzijde van het gebied wordt tamelijk intensief
gebruikt en kent dan ook alleen algemene soorten als kropaar, zachte
witbol, engels raaigras, ruw beemdgras, zachte dravik, scherpe boter-
bloem en kruipende boterbloem.

Bebouwing van het gebied zal uiteraard de restanten van de akkerkruid-
vegetaties doen verdwijnen. Tevens bestaat het gevaar dat de te sparen
houtwallen aan de westzijde van het plangebied als voedselplaats ver-
loren gaan (vooral van belang voor roofvogels en zoogdieren uit de
aangrenzende bossen) en dat de vegetatie te lijden heeft van betreding.
Deze mogelijk negatieve beïnvloeding kan in belangrijke mate voorkomen
worden door de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Belangrijke elementen
daartoe zijn:

- extra groen als bufferzone tussen woningen(tuinen) en houtwal
- een duidelijk padenstramien met weinig doorsteken naar het bos.

Het is daarnaast van belang dat groenzone en houtwallen deugdelijk
onderhouden worden. Voor wat betreft de hakhoutwallen betekent dat om
de 10 tot 15 jaar kappen. Indien dit strooksgewijze plaatsvindt, blijft
er een visuele afscherming bestaan en behoudt de bosstrook een vrij ge-
sloten karakter. Bij een goed padenonderhoud zal recreatief gebruik van
het bos hoofdzakelijk daarop plaatsvinden en de schade voor vegetatie en
fauna beperkt blijven.

2.3 Archeologische aspecten

In het kader van de advisering t.b.v. het bestemmingsplan Donderberg zijn door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek enkele belangrijke vondsten en vermoedelijke archeologische resten gemeld:

- twijfelachtige grafheuvel in de groensingel tussen de plandelen Donderberg en Koerheuvel
- vindplaats van Romeinse scherven buiten de westelijke plangrens van Donderberg
- opgegraven grafveld ten zuidwesten van Donderberg
- resten van een Romeinse nederzetting ten zuiden van Donderberg.

De archeologisch belangrijke of mogelijk belangrijke plaatsen liggen derhalve buiten de directe bouwlocaties dan wel in te sparen groensingels. Blijken tijdens de voorbereiding of de realisatie van het plan mogelijk belangwekkende zaken op archeologisch gebied op het spoor gekomen te worden, dan vindt daarvan uiteraard direct melding plaats bij genoemde rijksdienst.

2.4 Bebouwing en gebruik

Er bevindt zich een klein aantal gebouwen in het plangebied.

Langs het Paardeveld ligt een voormalige tabaksschuur die te lijden heeft onder achterstallig onderhoud. Zo'n 50 meter verderop langs deze weg ligt een boerderij met een aantal verouderde opstallen daaromheen. Langs de Reumersweg staat een woonhuis met een aantal opstallen en opslag van materialen. Ook verderop langs de Reumersweg staat nog een klein woonhuis. De kwaliteit van geen van deze gebouwen is zodanig dat inpassing van het plan zonder meer voor de hand ligt.

Naast de tabaksschuur is een terrein van ca. 0,5 ha in gebruik voor volkstuinen. Verder is het plangebied, afgezien van de houtwallen, in agrarisch gebruik.

De gronden en opstallen in het plangebied zijn nagenoeg geheel in eigendom van de gemeente.

2. UITGANGSPUNTEN VOOR DE ONTWIKKELING

De noodzaak van de lokatie

3.1.1 Algemeen

In praktisch alle commentaren op het voorontwerp-structuurplan wordt onderkend, dat reservering van gebieden voor planologische ontwikkelingen op lange termijn een zinvolle zaak is.

Essentieel voor de hier aan de orde zijnde planvorming is echter dat in een aantal commentaren de noodzaak tot reservering van Koerheuvel voor woningbouw in twijfel wordt getrokken. Daarnaast geven een aantal commentatoren te kennen deze lokatie minder geschikt te vinden voor woningbouw. Hierna wordt op beide aspecten, noodzaak en geschiktheid van de lokatie, ingegaan.

Dit gebeurt zo uitgebreid, omdat het hierbij gaat om de planologische grondslag van het te ontwikkelen bestemmingsplan.

3.1.2 Woningbehoefte

In het voorontwerp-structuurplan is, uitgaande van het constant houden van het inwonertal op ongeveer het huidige niveau, de woningbehoefte voor de periode 1977-1992 bepaald op ca. 1150 woningen. Dit aantal is berekend door uit te gaan van een dalende gemiddelde woningbezettingsgraad tot 2,7 inw./woning in 1992, zoals die op te maken was uit het Streekplan Utrecht-Oost. In zijn commentaar op het structuurplan stelt de Directeur van de Provinciale Planologische Dienst dat de daling van de gemiddelde woningbezettingsgraad minder snel zal zijn (tot 2,9 inw./woning in 1990). Geconcludeerd wordt, dat er boven de 620 in het Streekplan aangegeven woningen tot 1990 in de gemeente nog eens 150-175 woningen nodig zullen zijn. Dat wil zeggen 770-795 woningen in totaal. Bedacht moet worden, dat de capaciteit van het grotendeels gerealiseerde plan Donderberg hierin begrepen is. De P.P.D. concludeert dan ook, dat de plangebieden in Elst voldoende ruimte bieden en woningbouw in Koerheuvel niet nodig is.

Bovenstaande conclusies gaan uit van vrij globale aannamen. Ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan Koerheuvel is een woningbehoefteraming opgesteld die gebaseerd is op meer gedetailleerde gegevens.

Daarbij is, uitgaande van een constant inwonertal, rekening gehouden met een veranderende bevolkingsopbouw in de komende jaren en tevens met een veranderende woningbehoefte per leeftijdscategorie. Bij een belangrijk aantal leeftijdscategorieën blijkt de woningbehoefte toe te nemen. Ramingen omtrent de stijging van deze "leeftijdsspecifieke woningbehoefte" (uitgedrukt in woningbehoeftepercentages per leeftijdscategorie) zijn overgenomen uit een recent rapport, waarin o.a. de Directie Volkshuisvesting en de P.P.D. in Utrecht hun inbreng hebben geleverd.*¹) Wanneer de plafonds in deze toenemende woningbehoefte bereikt zijn is niet met zekerheid te zeggen. Genoemd rapport gaat uit van 2 mogelijkheden: rond 1995 en rond 2010.

Op grond van deze aannamen zijn de volgende benodigde aantallen woningen per 1-1-1995 in de gemeente Rhenen berekend:

- alternatief 1.: 7.017 woningen
- alternatief 2.: 6.569 woningen

De woningvoorraad per 1-1-1981 bedroeg 5.392 woningen.

Vergelijking tussen deze cijfers leert dat er in de lopende periode van 15 jaar (1-1-1981 t/m 31-12-1995) een woningbehoefte is van:

- alternatief 1.: 1.625 woningen of gem. 108 won./jaar;
- alternatief 2.: 1.177 woningen of gem. 78 won./jaar.

Bij deze berekening is de noodzakelijke vervanging van woningen nog niet meegeteld.

De gehanteerde berekeningswijze is gedetailleerd toegelicht in bijlage I.

4.3 Noodzaak lokatie Koerheuvel

Thans moet de vraag beantwoord worden hoe het berekende aantal woningen voor de komende periode over de gemeente gespreid kan worden. Natuurlijk kan hiertoe worden uitgegaan van de in het voorontwerp-structuurplan gereserveerde woningbouwlokaties. Het probleem is echter dat, met name in het provinciale commentaar daarop, de lokatie Koerheuvel niet nodig en niet wenselijk wordt geacht. Alternatieven zijn echter niet voorhanden, hetgeen betekent dat genoemde lokatie essentieel is om aan de berekende woningvraag in de komende jaren enigszins tegemoet te kunnen komen. Het navolgende dient ter toelichting.

*¹) "De woningbehoefte en de woningbouwontwikkeling in de regio Amersfoort in relatie met de ontwikkeling van de gemeente Amersfoort", eerste rapport van de Werkgroep Regio-Amersfoort, Utrecht, november 1979.

In het voorontwerp-structuurplan is de capaciteit van lokaties voor woningbouw bij benadering aangegeven. Vergelijken we dat met wat in de tussentijd gerealiseerd is, dan resulteert de capaciteit waarmee aan de berekende woningbehoefte tot 1996 tegemoet gekomen moet worden. Immers, in par. 2.1 is al aangegeven, dat op grond van de huidige inzichten meer reservegebied voor woningbouw in de gemeente niet voorhanden is. Een en ander is in onderstaande tabel samengevat:

Afb. 3: Capaciteit bouwlokaties

Lokatie	capaciteit		
	volgens struct.pl.	gerealiseerd	resteert
Achterberg	50	--	50
Cuneralaan	20	20	--
Donderberg	304	268	36
Kom Rhenen	80	--	80
Het Woud	156	36	120
Het Bosje	275	--	275
Totaal	885	324	561

In bovenstaande opsomming is het gebied Koerheuvel niet opgenomen, zodat geconcludeerd kan worden dat binnen dit gebied zo'n 600 tot 1.050 woningen gebouwd zullen moeten worden, wil aan de woningbehoefte volgens de berekende varianten voldaan kunnen worden. Gezien de sterk veranderde situatie op de woningmarkt vergeleken met de zeventiger jaren, zal verdichting en versobering van plannen absolute noodzaak zijn wil men tot betaalbare woningen, juist in de huursector, komen. Verdichting binnen het plangebied Koerheuvel/Lijsterengh tot de hiervoor genoemde aantallen zal echter niet wel mogelijk zijn. Derhalve mag men veronderstellen dat de gemeente uit een oogpunt van volkshuisvesting het plangebied Koerheuvel hard nodig heeft, terwijl daarnaast elke reservemogelijkheid voor woningbouw, die zich in de komende periode zou kunnen aandienen, terdege overwogen moet worden.

3.2 De beperkingen van de lokatie Koerheuvel

3.2.1 Relatie met het Streekplan

In het Streekplan Utrecht-Oost wordt stedelijke uitbreiding in eerste instantie voorzien binnen de op de streekplankaart aangegeven "stedelijke vlek". Deze vlek wordt praktisch bepaald door de bestaande bebouwing en op het moment van vaststelling van het Streekplan vigerende of in procedure zijnde bestemmingsplannen.

Een nauw keurslijf waarbinnen de verwachte en berekende woningvraag zeker niet opgevangen kan worden^{*)}. Dit wordt o.a. erkend in het commentaar van de P.P.D. op het voorontwerp-structuurplan, waarin de woningbouwlokaties Het Bosje (Elst) en Achterberg geen bezwaar ontmoeten alhoewel ze (gedeeltelijk) buiten de "stedelijke vlek" liggen.

Een tweede richtlijn aan de stedelijke uitbreiding wordt in het Streekplan Utrecht-Oost gegeven door de zogenoemde drempelkaart (pag. 30). Deze drempels voor stedelijke uitbreiding zijn ingegeven door indicaties omtrent de landschappelijke, natuurwetenschappelijke of recreatieve waarde van het gebied. Ter toelichting op de drempelkaart vermeldt het Streekplan (pag. 31) "dat de door de stedelijke bebouwing niet te overschrijden grenzen als rechte lijn zijn aangegeven". Schaal van de kaart en lijndikte benadrukken de indicatieve waarde van de drempel, die bij benadering midden over het plangebied ligt. Hierna wordt verder op de diverse aspecten ingegaan.

3.2.2 Landschap

Het plangebied is gelegen op de westelijke uitloper van de Heuvelrug. De lokatie wordt doorsneden en begrensd door windsingels, die destijds ten behoeve van de tabaksteelt zijn aangebracht.

Door dit gebied te bebouwen gaat het huidige aanzien verloren. Daar is geen argument tegen in te brengen. Anderzijds blijken ligging, vorm en

^{*)} Binnen de "stedelijke vlek" berekende het Streekplan een capaciteit van 620 woningen, inclusief Donderberg en Cuneralaan. Onder aftrek van de in deze plannen reeds gerealiseerde capaciteit zou dan ruimte voor ca. 300 woningen resteren om de berekende woningbehoefte van 1177 tot 1625 woningen in de periode '81-'96 op te kunnen vangen.

grensbepanting van dit bouwland goede mogelijkheden te bieden voor een aantrekkelijke woonwijk, zoals in Donderberg te zien is. Resteert dat de ontegenzeggelijk landschappelijke aantrekkelijkheid van het gebied afgewogen moet worden tegen de aangetoonde woningbehoefte. Wanneer dan in aanmerking genomen wordt dat bijvoorbeeld bebouwing van de noordflanken van Heuvelrug en Laarschen Berg een veel dominanter invloed heeft op een wijdere omgeving, dan lijkt bouwen binnen de beslotenheid van de door windsingels begrensde landbouwgrond bovenop de Heuvelrug relatief minder invloedrijk.

Een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing van de bebouwing zal worden bevorderd door een niet bebouwde zone langs de bosrand te reserveren en een lage goothoogte en flauwe dakhelling aan de westzijde van het plan dwingend voor te schrijven.

3.2.3 Natuurwetenschappelijke waarde

De gronden hebben een zekere natuurwetenschappelijke waarde als overgangsgebied naar de aaneengesloten boscomplexen van de Heuvelrug. Het is dan ook mede daarom dat de hiervoor al genoemde bufferzone aan de westzijde gereserveerd zal worden. Deze zone kan bij de uitvoering van het plan bebost worden.

In het commentaar van Provinciale Waterstaat op het voorontwerp-structuurplan betreffende deze lokatie wordt gewezen op de waardevolle akkerflora. Deze akkerflora was zeker aanwezig maar is met de overgang op snijmaïsteelt goeddeels verdwenen. Gezien de technisch-economische ontwikkeling in de landbouw zullen haver en rogge op deze plaats niet snel terugkeren en daarmee eveneens de genoemde akkerflora niet.

3.2.4 Het recreatieve belang

De recreatieve aantrekkelijkheid van het plangebied wordt met name bepaald door de paden die door en langs de windsingels lopen en een binding vormen tussen de stad en de bossen van de Heuvelrug. Deze toegankelijkheid kan in het plan volledig gewaarborgd worden. Het uitzicht op het open gebied als zodanig blijft bij bebouwing uiteraard niet gehandhaafd.

3.3 Programmatistische uitgangspunten

3.3.1 Geregistreerde woningzoekenden

Sinds 1977 registreert de gemeente de woningzoekenden zodanig, dat aangesloten kan worden bij de criteria volgens de v.v.t. Al naar gelang het inkomensniveau worden de woningzoekenden ingeschreven op een lijst voor gemeentewoningen, danwel op een lijst voor woningen van een particuliere instelling.

Globaal komt dat neer op inschrijving voor een goedkopere of een duurder huurwoning. Hoewel voor een nauwgezette toepassing van de v.v.t. ook een juist inzicht in het aantal en de kenmerken van gegadigden voor een koopwoning noodzakelijk is, is het gemeentelijk registratiesysteem daar thans nog niet op ingericht.

Per 1 augustus 1981 waren er 591 woningzoekenden ingeschreven. Deze woningzoekenden zijn te verdelen in de volgende categorieën (zie afbeelding 4):

- a. aan de gemeente economisch gebonden;
- b. bejaarden;
- c. incomplete gezinnen, waaraan de feitelijke kostwinner is ontvallen;
- d. in de gemeente wonende zwerfforensen;
- e. ingeschrevenen die economisch gebonden zijn aan gemeenten in de directe omgeving.

Wanneer de gemeente voor deze woningzoekenden wil bouwen, dient dit aantal getoetst te worden aan de criteria volgens de v.v.t. Dat betekent dat er twee correcties op aangebracht moeten worden:

- in de eerste plaats moet rekening gehouden worden met woningzoekenden die een woning achterlaten, alsmede met het percentage daarvan dat weer ten goede kan komen aan andere woningzoekenden volgens de criteria der v.v.t. Gemiddeld laat in Rhenen ca. 1/3 deel van de ingeschreven woningzoekenden een woning achter. Ca. 85% van deze woningen blijft voor ingeschreven woningzoekenden beschikbaar;

AFB.4: STAND VAN ZAKEN INGESCHREVEN WONINGZOEKENDEN PER 1 AUGUSTUS 1981

Categorieën t.a.v.		Mutaties t.o.v. huidige woonsituatie				Totaal	
v.v.t.	woningdifferentiatie	doorstromers (laten woning achter)		starters (laten geen woning achter)			
		abs.	perc.	abs.	perc.	abs.	perc.
econ. gebonden (cat. A)	alleenstaand	1	1	39	22	40	13
	trouwplannen	1	1	64	36	65	22
	echtp. z.kinderen	16	13	29	16	45	15
	gezin ≤ 2 kinderen	33	27	22	12	55	19
	gezin ≥ 3 kinderen	9	8	14	8	23	8
	subtot.	60	50	168	94	228	77
bejaarden (cat. B)	1-pers. huish.	20	17	4	2	24	8
	meerpers. huish.	26	22	1	nihil	27	9
	subtot.	46	39	5	3	51	17
incompl. gez. (cat. C)	gezin ≤ 2 kinderen	9	8	5	3	14	5
	gezin ≥ 3 kinderen	4	3	-		4	1
	subtot.	13	11	5	3	18	6
zwerfforensen (cat. D)	gezin ≤ 2 kinderen	-	-	1	nihil	1	nihil
totaal A t/m D		119	100	179	100	298	100
sociaal gebonden (cat. E)		100	n.v.t.	193	n.v.t.	293	n.v.t.
totaal generaal		219	n.v.t.	372	n.v.t.	591	n.v.t.

- vervolgens dient, in het kader van de v.v.t., voor een gedeelte van de woningzoekenden uit de hiervoor genoemde categorie e gebouwd te worden. In de uitwerking van de v.v.t. geldt voor Rhenen dat dit aandeel berekend kan worden als 30% van het totaal aantal woningzoekenden uit de voorgaande categorieën a t/m d.

Het totaal aantal woningzoekenden in de gemeente, waarvoor op dit moment overeenkomstig de uitgewerkte criteria volgens de v.v.t. gebouwd zou kunnen worden, is dan als volgt te berekenen:

-	ingeschreven woningzoekenden in de cat. a. t/m d.:	298	
-	ca. 1/3 deel laat woning achter:	99	
	waarvan ca. 85% weer beschikbaar:	<u>84</u>	-
-	subtotaal te bouwen woningen voor cat. a. t/m d.:		214
-	te bouwen voor cat. e.: 30% x 298:	89	
-	ca. 1/3 deel laat woning achter: *	30	
	waarvan ca. 85% weer beschikbaar:	<u>26</u>	-
-	subtotaal te bouwen woningen voor cat. e.		<u>63</u> +
-	totaal te bouwen woningen volgens v.v.t.		277
			===

Dit aantal betreft dan ingeschreven woningzoekenden. Dat wil zeggen dat woningen voor potentiële kopers die aan de criteria van de v.v.t. voldoen hier nog bijgeteld moeten worden. Zoals eerder gesteld is op grond van de huidige gegevens dat aantal niet te bepalen.

Met de bouw van 277 woningen zou theoretisch de lijst van woningzoekenden weggewerkt zijn. Praktisch zal dit niet blijken op te gaan, omdat de nieuw te bouwen woningen voor een aantal woningzoekenden te duur zullen blijken. Anderzijds mag men ook verwachten, dat deze nieuwe woningen aantrekkingskracht zullen uitoefenen op niet-woningzoekenden die momenteel een goedkope huurwoning bewonen. Door aan deze latente vraag tegemoet te komen, komen meerdere goedkopere woningen vrij, waardoor de kans toeneemt dat een groter aandeel van de ingeschreven woningzoekenden geholpen wordt. Met andere woorden: afgezien van de potentiële markt voor koopwoningen, is onder toepassing van de v.v.t.

*) Er van uitgaande dat de 30%-regeling voor cat. e primair wordt toegepast op momenteel al Rhenense inwoners die economisch gebonden zijn aan een nabuurgemeente. Uit afb. 4 blijkt, dat er per 1.8.81 precies 100 ingeschrevenen zijn die aan deze criteria voldoen.

de bouw van 277 woningen nodig om het berekende tekort aan woningen volgens de geregistreerde lijst van woningzoekenden weg te werken. In de praktijk mag ervan worden uitgegaan, dat hierdoor een veel groter aantal verhuizingen tot stand komt, zodat ten gevolge van dit doorstromingseffect ook de woningzoekenden met lagere inkomens daadwerkelijk aan een woning geholpen kunnen worden. Hoe deze praktijk er aan toe kan gaan, wordt hierna toegelicht aan de hand van de recente ervaringen met het plan Donderberg.

3.3.2 Doorstroming in het recente verleden

Bij de realisatie van het bestemmingsplan Donderberg zijn tot nu toe twee fasen te onderscheiden: fase 1 van medio 1978 tot medio 1979 en fase 2 van medio 1979 tot medio 1980. In deze periode zijn in totaal 261 woningen gebouwd. De capaciteit van het plan bedraagt 303 woningen. Zo goed mogelijk is bijgehouden aan wie, volgens de criteria van de v.v.t. een woning is toegewezen en wat de verhuiseffecten waren. In bijlage II bij deze toelichting is dat gedetailleerd aangegeven. Hierna volgt een samenvatting in tabelvorm:

Afb. 5: Overzicht toewijzing woningen en verhuiseffecten bij de realisatie van het bestemmingsplan Donderberg

toelichting	huurwoningen				koopwoningen				to taal
	woningwet			premie	premie			vrije sector	
	1e fase	2e fase	to-taal		1e fase	2e fase	to-taal		
1. omvang bouwstroom	76	41	117	26	54	46	100	18	261
2. toegewezen aan:									
• v.v.t. categorieën a. t/m d.	52	21	73	18	34	28	62	13	166
• v.v.t. categorie e.	24	17	41	8	20	9	29	5	83
• overig en onbekend	-	3	3	-	-	9	9	-	12
3. eerste generatie doorstromers: achtergelaten huurwoningen	48	32	80	18	40	26	66		164
4. toegewezen aan:									
• v.v.t. categorieën a. t/m d.	25	14	39	10	16	11	27		76
• v.v.t. categorie e.	15	15	30	4	15	11	26		60
• overig en onbekend	18	3	11	4	9	4	13		28
5. tweede generatie doorstromers: achtergelaten woningen	11	9	20	7	8	5	13		40
6. toegewezen aan:									
• v.v.t. categorieën a. t/m d.	3	6	9	1	4	2	6		16
• v.v.t. categorie e.	3	3	6	5	3	3	6		17
• overig en onbekend	5	0	5	1	1	-	1		7
7. totaal verhuizingen	135	82	217	51	102	77	179	(18)	465
8. aantal verhuizingen per nieuwbouwwoning	1,77	2,00	1,85	1,96	1,89	1,67	1,79	(1,00)	1,78
9. totaal toegewezen aan:									
• v.v.t. categorieën a. t/m d.	80	41	121	29	54	41	95	(13)	258
• v.v.t. categorie e.	42	35	77	17	38	23	61	(5)	160
• overig en onbekend	13	6	19	5	10	13	23	(-)	47

Van de bekende 465 verhuizingen die als rechtstreeks gevolg van de realisatie van het plan Donderberg hebben plaatsgevonden, valt 90% binnen de criteria volgens de v.v.t.. Bij de overige 10% zal dat ook nog voor een belangrijk deel het geval zijn, maar de juiste gegevens daaromtrent zijn om uiteenlopende redenen onbekend gebleven. Een tweede belangrijk gegeven uit dit overzicht is het aantal verhuizingen als gevolg van de nieuwbouw in Donderberg, gemiddeld 1,78 per nieuw gebouwde woning. Dit betekent dat nogal wat ingeschreven woningzoekenden geholpen konden worden met een goedkopere of beter passende woning, die na verhuizing achterbleef. Deze doorstroomeffecten konden berekend worden tot en met de 2e generatie verhuizers, zodat het uiteindelijke effect nog enigszins hoger zal liggen. Geconstateerd kan worden, dat de doorstromingseffecten per woningtype naar financieringswijze (woningwet, premiehuur en premiekoop) niet opmerkelijk verschillen. Het lijkt althans niet duidelijk om op grond van deze gegevens een voorkeur voor de bouw volgens een bepaalde financieringswijze aan te geven.

3.3.3 Woningdifferentiatie

Bij het formuleren van uitgangspunten voor een differentiatie in de woningbouw wordt ten behoeve van dit plan met 2 aspecten rekening gehouden, te weten:

- de woninggrootte
- de financieringswijze, tot uitdrukking komend in het huurniveau of de koopprijs en de mate van subsidiëring daarvan (woningwetwoningen, gepremieerde huur- of koopwoningen en vrije sector woningen).

Op beide aspecten wordt hierna kort ingegaan.

Woninggrootte

Een aanwijzing voor de differentiatie naar woninggrootte is te vinden in een verdere analyse van de lijst van woningzoekenden, althans voor dat gedeelte waarvoor volgens de criteria van de v.v.t. gebouwd kan worden.

Gebaseerd op de cijfers in afbeelding 5 zijn hierna een aantal categorieën aan te geven die relevant kunnen zijn voor de differentiatie naar woninggrootte.

Afb. 6: Differentiatie ingeschreven woningzoekenden (v.v.t.- categorieën A t/m D) naar gezinsgrootte

categorie	aantal ingeschrevenen	
	absoluut	percentage
alleenstaanden	40	13
partners met trouwplannen	65	22
(echt)paren zonder kinderen	45	15
gezinnen $\leq$ 2 kinderen	70	24
gezinnen $\geq$ 3 kinderen	27	9
bejaarden alleenstaand	24	8
bejaarden meerpers.huish.	27	9
totaal	298	100

Met nadruk moet echter worden gesteld, dat deze verhoudingscijfers slechts een aanwijzing geven en dat het rechtstreeks toepassen van de gevonden verhoudingen als bouwprogramma voor het totale bestemmingsplan niet tot het gewenste resultaat zal leiden. Immers:

- een deel van de woningzoekenden kan geholpen worden met woningen die anderen achterlaten;
- de normen die wel gebruikt worden voor bepaalde typen huishoudens stemmen lang niet altijd overeen met de wensen die de toekomstige bewoners hebben;
- In de actuele vraag zit niet de ontwikkeling van huishoudens begrepen (een aantal alleenstaanden huwt of gaat samenwonen, jonggehuwden krijgen kinderen, volledige gezinnen worden in de loop van de tijd kleiner);
- niet elke wijk is even aantrekkelijk of geschikt voor elke categorie woningzoekenden;
- met name wat betreft alleenstaanden en bejaarden gaat het voor een deel om een inhaalvraag, waaraan niet alleen binnen dit bestemmingsplan tegemoet gekomen hoeft en kan worden.

Tenslotte, maar niet het minst belangrijk, een nieuwe woonwijk moet langer mee dan de bewoningstijd van de bevolking waarvoor nu gebouwd wordt. Dat betekent dat de samenstelling van de huishoudens gedurende b.v. de komende 50 jaar nogal aan verandering onderhevig kan zijn. Een te specifiek op de huidige vraag opgezette woonwijk kan op de wat langere termijn derhalve problematisch worden en juist niet aan de eisen voldoen. Op grond van deze gegevens en overwegingen wordt aan het bestemmingsplan de volgende globale richtlijn meegegeven:

- | | |
|---|---------|
| • bejaardenwoningen | ca. 10% |
| • woningen kleine huishoudens
(2 personen of minder) | ca. 20% |
| • normale gezinswoningen | ca. 65% |
| • woningen grote huishoudens
(5 personen en meer) | ca. 5% |

Financieringswijze

De differentiatie naar financieringswijze in het woningbouwprogramma is mede sterk afhankelijk van de kopersmarkt. Deze kopersmarkt is recentelijk zodanig veranderd, dat de koopkrachtige vraag voor premie (B) woning en woningen in de vrije sector, niet alleen in Rhenen en omgeving, tot praktisch nihil is gedaald. Dit betekent dat, uitgaande van de actuele situatie, het eigenlijk slechts verantwoord bouwen is in de woningwet- en premie (A) sector. Dit betekent tevens dat uitsluitend deze relatief goedkope woningbouw alle kosten voor bouw- en woonrijp maken en verwerving moet dragen, terwijl de bedragen die daarvoor beschikbaar zijn aan richtlijnen van de rijksoverheid gebonden zijn. De conclusie moet dan ook zijn dat slechts bij een naar verhouding geminimaliseerde kavelgrootte (verdichting) woningbouw momenteel nog te realiseren is.

Vooralsnog is uitgegaan van 50% woningwet en 50% premie A.

Het uitgangspunt is derhalve een qua samenstelling vrij eenzijdig plan. Echter een plan dat, gezien de actuele situatie op de woningmarkt, realistische kansen heeft. Wanneer en op welke wijze deze situatie ver-

andere is momenteel moeilijk in te schatten. Verwacht mag worden dat zich op termijn een inhaalvraag voor woningen in de duurdere premie en vrije sector zal voordoen. Gezien de vermoedelijke looptijd van het plan (zie volgende paragraaf) is het dan ook zinvol met ontwikkelingsmogelijkheden voor deze categorieën woningen rekening te houden, dat wil zeggen met een variant op het basisplan, te realiseren in latere fasen. De concrete ontwikkelingen op de woningmarkt zullen dan mede bepalen hoe, binnen de in het plan te geven richtlijnen, de variatie in het aanbod van woningen er uiteindelijk uit zal zien.

3.3.4 Fasering in de tijd

Fasering in de tijd, praktisch te vertalen als het gemiddeld aantal woningen dat in het plangebied per jaar gebouwd dient te worden, is vooral afhankelijk van het gemiddeld aantal nieuwe woningen dat de gemeente per jaar nodig heeft om de berekende woningvraag te kunnen bijbenen en van de capaciteit van dit plan en andere bouwlocaties elders in de gemeente. Met andere woorden de fasering wordt vooral bepaald door vraag en aanbod.

Op beide aspecten wordt hierna ingegaan.

Essentieel voor een vergelijking tussen vraag en aanbod is het spreidingsbeleid. Immers, het gemiddeld aantal te bouwen woningen per jaar zou men bijvoorbeeld aan de diverse lokaties (Het Woud, Het Bosje, Koerheuvel, etc.) achtereenvolgens kunnen toewijzen, of gelijkelijk verdelen. Duidelijk is dat de verdeelsleutel gevolgen heeft voor de looptijd van de onderscheiden bestemmingsplannen en voor de vestigingsmogelijkheden van de woningzoekenden in de plaats naar hun keuze binnen de gemeente. Vooralsnog wordt uitgegaan van een verdeelsleutel die tegemoet komt aan een spreiding van de te bouwen woningen overeenkomstig de te verwachten vraag uit de verschillende kernen. Kijken we naar de beoogde bevolkingsaantallen in het voorontwerp-structuurplan, dan is de verhouding Rhenen/Achterberg : Elst ongeveer 4 : 1. De herkomst van de aanvragers op de lijst van woningzoekenden weerspiegelt deze verhouding bij benadering.

Passen we deze verhouding toe op het gemiddeld aantal te bouwen woningen per jaar in de gemeente, dan betekent dat:

	gemeente Rhenen	Rhenen/Achterberg	Elst
alt. I *)	108 won./jaar	86,5 won./jaar	21,5 won./jaar
alt. II *)	78 won./jaar	62,5 won./jaar	15,5 won./jaar

Zetten we deze bouwstromen af tegen de geraamde capaciteit, dan resulteert dat in een looptijd voor het plan Koerheuvel van 6 tot 8 jaar. Met andere woorden, tegen het eind van de jaren tachtig zijn, binnen de ruimtelijke mogelijkheden van het voorontwerp-structuurplan, de woningbouwlokaties in de stad Rhenen nagenoeg volgebouwd. Op dat moment resteren nog slechts mogelijkheden van enige omvang in het dorp Elst. Uiteraard kan de geraamde termijn enigszins gerekt worden door aan een gedeelte van de Rhenense woningzoekenden nu al een woning in Elst aan te bieden, met andere woorden de capaciteit in Elst versneld te gebruiken en de hiervoor beargumenteerde verdeelsleutel 4 : 1 te verlaten. De maatschappelijke haalbaarheid daarvan wordt blijkens o.a. het commentaar op het voorontwerp-structuurplan door de Utrechtse Welzijns Stichting op z'n minst betwijfeld.

3.3.5 Voorzieningen

In de toelichting op het bestemmingsplan Donderberg is een hoofdstuk opgenomen waarin de gewenste ontwikkeling van Rhenen-West geschetst wordt. Ten aanzien van de voorzieningen die onder de bestemmingen openbare en bijzondere doeleinden vallen, werden daartoe de volgende te reserveren oppervlakten berekend:

scholen	:	18.500 m ²
winkels	:	1.250 m ²
soc.cult.voorz.	:	4.000 m ²
reserve	:	10.000 m ² .

Van deze voorzieningen is inmiddels de bijzondere Eben Haëzerschool voor lager onderwijs gerealiseerd. Ten behoeve van het voorontwerp-structuurplan is het voorzieningenpatroon van de stad Rhenen nader geanalyseerd. Dit leidde tot een aantal conclusies die gevolgen hebben voor de verdere ontwikkeling van Rhenen-West op het punt van voorzieningen:

*) zie paragraaf 3.1.2

- onderwijs: gezien de geprognostiseerde ontwikkeling van het leerlingenaantal bij het basisonderwijs, alsmede de bouwkundige toestand en de situering van de diverse scholen, behoeven voor dit onderwijstype geen verdere ruimtereserveringen gedaan te worden;
- winkels: het ten behoeve van het structuurplan verrichte distributieplanologisch onderzoek van het C.I.M.K. concludeert o.a. tot flexibele vestigingsmogelijkheden voor winkelvestigingen in het centrum van Rhenen en de directe omgeving daarvan. Nieuwe winkelvestigingen in de periferie zijn niet noodzakelijk;
- soc.cult.voor-
zieningen: de ruimte voor dit soort voorzieningen is zeker na de opening van het nieuwe centrum "De Westpoort" in kwantitatief opzicht (doch grotendeels ook kwalitatief) in voldoende mate aanwezig. Op grond van de analyse ten behoeve van het voorontwerp-structuurplan resteert een ruimtebehoefte van ca. 40 m² voor lesruimte;
- algemene reserve: nadere analyse ten behoeve van het structuurplan heeft geleerd dat thans geen argumenten aanwezig zijn om een algemene reserve in stand te houden.

Geconcludeerd kan worden dat van de in het plan Donderberg bestemde terreingedeelten voor openbare, respectievelijk bijzondere doeleinden, nog slechts een gedeelte voor realisatie van deze bestemming in aanmerking lijkt te komen. Reden om de terreingedeelten vallende onder deze bestemmingen en gelegen ten noorden van de pas gebouwde Eben Haëzerschool in het kader van het plan Koerheuvel/Lijsterengh te herzien, zoals in paragraaf 1.2 al was aangegeven. Het ligt voor de hand dat dit gebiedsdeel thans een bestemming wonen krijgt.

3.3.6 Groen en sportaccommodaties

Het plangebied wordt begrensd en gedeeltelijk doorsneden door een aantal houtwallen die integraal in het plan worden opgenomen. Zoals uit de ruimtelijk-landschappelijke beschrijving van het plangebied blijkt, dient een randzone aan de westzijde van bebouwing gevrijwaard te blijven. Dit betekent 2 - 2,5 ha groen in het plangebied, hetgeen neer zal komen op zo'n 25 m² buurtgroen per inwoner. Dit is ruimschoots boven de norm van 7 m², die ook in het Streekplan gehanteerd wordt.

Gezien de situering van het plangebied aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, alsmede de mogelijkheid om hiervan door middel van een stramen van wandelpaden in de bestaande groensingels gebruik te maken, ligt ruimte voor reservering voor groen op wijkniveau niet voor de hand.

In het voorontwerp-structuurplan is, op grond van het uitgangspunt dat de bevolking van de gemeente gehandhaafd blijft op het niveau van zo'n 17.000 inwoners, een analyse gemaakt van de benodigde ruimte voor veldsporten. Voor de stad Rhenen wordt een actueel tekort geconstateerd van minimaal 1 voetbalveld, 1 schoolsportveld en 2 tennisbanen (voorontwerp-structuurplan, par. 9.2). Los daarvan vindt thans een bezinning plaats op het ruimtegebruik binnen het sportcomplex Candia aan de oostzijde van de stad en het daaraan grenzende complex van het Dierenpark Ouwehand. Tevens wordt de noodzaak aangegeven van een reconstructie van het complex Candia. Als primaire mogelijkheid voor de veldsportvoorzieningen wordt Lijsterengh aangegeven, teneinde ruimte te bieden aan de geconstateerde tekorten en alternatieven ten behoeve van de reconstructie van Candia. De vorm van het gebiedsdeel Lijsterengh beperkt de mogelijkheden echter tot één hoofdveld en een drietal bijvelden, alsmede de benodigde ruimte voor ontsluiting, parkeren en kleedgelegenheid. In een afzonderlijk bestemmingsplan kan deze bestemming te zijner tijd geregeld worden. De structurele samenhang in het totale gebied Rhenen-West rechtvaardigt echter een beschrijving van de voorziene ontwikkeling ter plaatse.

3.3.7 Maatregelen geluidhinder

Ingevolge de Wet Geluidhinder dient voor plannen die na 1 september 1981 worden vastgesteld, specifiek aandacht besteed te worden aan het geluidsniveau waaronder nieuw te bouwen woningen vallen.

Dit geldt met name voor woningen die komen te liggen aan wegen met een gemiddelde werkdagemaalintensiteit van 2450 motorvoertuigen of meer. Gedurende de looptijd van het bestemmingsplan Koerheuvel valt een dergelijke intensiteit te voorzien voor de Nieuwe Veenendaalseweg (noordelijk deel) en het Paardenveld, zij het voor beide genoemde wegen niet in gelijke mate.

In bijlage III wordt een overzicht gegeven van de werkwijze die is gevolgd ter benadering van de verkeersintensiteit en de daaruit voortvloeiende maatregelen ten aanzien van ruimtereservering en inrichting. Deze maatregelen komen erop neer dat aan de oostzijde van het plangebied een onbebouwde strook van ca. 35 m is gereserveerd, gerekend vanuit het midden van de aangrenzende rijstrook. In deze zone, voor zover die grenst aan het gedeelte Nieuwe Veenendaalseweg, is ruimte beschikbaar om bij de realisatie van het plan eventueel een geluidswal tot stand te kunnen brengen. Verwacht mag worden dat de aangrenzende woningen in het plangebied een geluidsbelasting aan de gevel van niet meer dan 50 dB(A) zullen ondergaan. Wat betreft het plan vormt de hiervoor genoemde onbebouwde strook uiteraard een belangrijk gegeven.

4. HOOFDLIJNEN VAN HET PLAN

4.1 Structuur

De structuur van het plan wordt mede bepaald door een aantal voorwaarden die inherent zijn aan de ligging van het gebied en de ontwikkeling daarvan voor woningbouw. Een aantal van de belangrijkste voorwaarden worden hierna kort aangeduid:

- vrijhouden van een bebouwingsvrije bufferzone van minimaal 30 m breed aan de westzijde van het plangebied. Inrichting van deze bufferzone en vormgeving van de aansluitende bebouwing dient zodanig te zijn, dat de achterliggende terreinen zo min mogelijk stedelijke invloed ondervinden;
- vrijhouden van een bebouwingsvrije geluidszone van ca. 35 m gerekend vanuit de as van het Paardenveld. Deze zone vloeit voort uit de Wet Geluidhinder en geldt voor alle plannen die na 1 september 1981 worden vastgesteld (zie bijlage III);
- praktisch geheel handhaven en integreren van de bestaande houtwallen in het gebied;
- reserveren van een zodanige oppervlakte in het gebied Lijsterengh, dat hierin 4 voetbalvelden met toebehoren gesitueerd kunnen worden;
- een rechtstreekse ontsluiting vanaf het Paardenveld van hotel Koerheuvel, de Eben-Haëzerschool en het geplande sportcomplex. Dat wil zeggen geen verkeer van en naar deze elementen dat de toekomstige woonwijken doorkruist;
- aanpassing van de woningsituering aan de hoogteverschillen van het terrein zodanig, dat de kosten van aanvullende voorzieningen zoveel mogelijk beperkt blijven. (Het terrein is hellend, aflopend in noordwestelijke richting. Hellingspercentages: ca. 2% nabij de watertoren, 5 à 6% in het noordwesten.)

De op grond van deze randvoorwaarden ontwikkelde structuur van het plan kan puntsgewijs als volgt beschreven worden:

Autoverkeer

Het autoverkeer in het plangebied wordt beperkt tot bestemmingsverkeer. De wijk wordt ontsloten via een aantakking in het noorden aan de Nieuwe Veenendaalseweg en in het zuiden aan het Paardenveld. Vanaf beide ontsluitingswegen lopen, vaak lusvormig, de woonstraten. Naar het westen toe versmallen de beide ontsluitingswegen zelf ook tot woonstraten. Zo ontstaat het beeld van een wijk zonder doorgaand verkeer, waarin echter toch alle straten vanuit beide kanten bereikbaar blijven.

Langzaam verkeer

Voor het langzame verkeer en met name voetgangers, zijn relaties (ook doorgaande) in alle richtingen voorzien. Vanaf de Nieuwe Veenendaalseweg (de wijken Vreewijk en Domineesberg) naar de bossen van de Heuvelrug, maar ook vanuit Koerheuvel naar het zuiden (Kleine Kampen) en het noorden (via de Reumersweg). Het kruis van de noord-zuid en oost-west voetgangersroute wordt gevormd door het centraal in het plan gelegen plein. Dit plein is deels verhard en kan voor het overige uit een glooiende groene ruimte bestaan. De bebouwing biedt hier en daar een doorkijk naar de bossen hetgeen een extra ruimte-effect oplevert.

Bebouwing

Ten noorden van de centrale oost-westroute voor voetgangers is het terrein naar verhouding sterk hellend. De bebouwing volgt daar overwegend de hoogtelijnen, hetgeen een enigszins terrasvormige opbouw tot gevolg heeft, die zowel in het terrein als in de architectuur tot uiting kan komen. De overgang van de bebouwing naar het buitengebied wordt met name bepaald door het behoud van de bestaande bosgordels. Een visuele afscherming van de bebouwing aan de noord-, zuid- en westzijde van het plangebied is daarvan het gevolg. In verband met het ten westen van het plan gelegen dal is aan de westelijke zone van het plan extra zorg besteed, waardoor op de volgende wijze een geleidelijke overgang wordt bewerkstelligd:

- een nieuwe beplantingsstrook van ca. 15 m breedte, aansluitend op de bestaande bosgordel;
- vervolgens een onbebouwde zone (evt. te gebruiken als tuin) van minimaal 15 m breedte;
- vervolgens een zone van ca. 30 m breedte, waarin slechts een lage bebouwing zal worden toegestaan (bestemming Wav1).

Na deze hiervoor genoemde zone van ca. 60 m stijgt het terrein vanuit de westelijke bosgordel gezien niet verder. Zie verkavelingsschets. De getekende profielen tonen aan dat de bebouwing daardoor vanuit het dal niet zichtbaar zal zijn.

De mogelijkheid tot dichtere bebouwing (eventueel gestapelde bouw) zal worden toegestaan aan de oostzijde van het plan, met name langs de oost-west langzaam verkeersroute en incidenteel langs de ontsluitingswegen van de wijk. Aldus kan het beeld ontstaan van een opklimmende hoogte in de richting van de kern van de stad. Daar waar gestapelde bouw wordt toegestaan bestaat tevens de mogelijkheid, overigens via een planwijziging, voor het tot stand brengen van een gezinsvervangend tehuis.

Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaat enige voorkeur voor een meer transparante bebouwing aan de randen van het plan (overgang naar het buitengebied). Of deze differentiatie naar bebouwingswijze kan worden gerealiseerd hangt met name af van de ontwikkeling op de woningmarkt. Het plan biedt de mogelijkheden voor een dergelijke bebouwing wel (bestemmingen Wav en Wav1).

Groenvoorzieningen

De omringende en te sparen bosstroken aan de noord- en westzijde van het plangebied hebben met name een landschappelijke betekenis. De bestaande bosstrook tussen de plangebieden Donderberg en Koerheuvel zal echter ook een verbindingsfunctie krijgen. Incidenteel kan voorzien worden in open plekken, welke dienen als speelgelegenheid. De overige nieuw aan te leggen groenvoorzieningen hebben de volgende functies:

- centrale plein: ruimtelijk element, verbinding en speelvoorziening;
- groenvoorziening langs de Nieuwe Veenendaalseweg: geluidweringszone met recreatieve gebruiksmogelijkheden;
- noord-westpunt: tijdelijke opvang van regenwater, tevens speelveld.

De overige groenplekken en -stroken kunnen, afhankelijk van de definitieve afmetingen en wensen van de toekomstige bewoners, als speelplekken of aankledingsgroen functioneren.

4.2 Bouwprogramma

Voor het basisprogramma dat aan dit plan ten grondslag ligt is uitgegaan van de bouw van woningwetwoningen en premie-A woningen. Laatstgenoemde categorie kan gerealiseerd worden als goedkope koopwoning of als wat duurdere huurwoning. In de maatvoering geven woningwet en premie-A weinig onderscheid te zien, zodat de uitwisselbaarheid al naar gelang de actuele vraag gedurende de ontwikkeling van het plan groot is. Vooralsnog is, mede ten behoeve van een globale exploitatie-opzet, uitgegaan van een gelijke verdeling over beide categorieën. Uitgaande van een gemiddelde woningbreedte van 5,10 m en binnen de hiervoor beschreven opzet, zou het plangebied een capaciteit hebben van ca. 470 woningen. Ter verduidelijking is een verkavelingsschets op grond van dit basisprogramma bijgevoegd.

Een planopzet louter gebaseerd op de actuele (markt)situatie kan gedurende de looptijd van het plan tot een strak keurslijf worden. In een variant op het basisplan is derhalve aangegeven waar, binnen de gegeven bestemmingsregelingen en afhankelijk van een veranderende kopersmarkt, koopwoningen in de premie- of vrije sector gesitueerd zouden kunnen worden. Het gaat daarbij uiteraard slechts om een mogelijke invulling. De uitgewerkte variant heeft een capaciteit van ca. 420 woningen.

Dit betekent overigens niet dat met deze variant minder woningzoekenden geholpen kunnen worden, aangezien het mogelijke doorstromingseffect hier niet in verdisconteerd is. Bouwen volgens het variantplan zal de exploitatie van het plangebied in gunstige zin beïnvloeden.

4.3 Ruimtelijke fasering

Naast een fasering in de tijd (par. 3.3.4), resulterend in een gemiddeld per jaar te bouwen aantal woningen, kent het plan een ruimtelijke fasering. Er bestaat uiteraard een relatie tussen de fasering in tijd en ruimte.

Voor de ruimtelijke fasering van Koerheuvel gelden een aantal uitgangspunten:

- het stedenbouwkundig ontwerp en de mogelijkheden daarin om tot afgeronde eenheden (buurten) te komen;
- de omvang van de fasen zodanig, dat bouwstromen ontstaan die op economisch verantwoorde wijze gerealiseerd kunnen worden;
- een zodanige opeenvolging van de bouwfasen, dat een effectieve en technisch verantwoorde realisatie van het plan gedurende een langere looptijd mogelijk is (b.v. vanaf het begin - wanneer de eerste bewoners zich gevestigd hebben - een goede afwatering van het gebied, zo min mogelijk overlast van bouwverkeer in de al gerealiseerde buurten).

Rekening houden met deze aspecten betekent dat de capaciteit van de onderscheiden deelgebieden of bouwfasen niet altijd gelijke tred kan houden met de gemiddelde bouwstroom op grond van de berekende woningbehoefte. Met andere woorden, er zal soms gedurende kortere tijd een woningvraag opgespaard worden, alvorens de volgende bouwphase van start gaat. Overigens ligt dit al opgesloten in de v.v.t.-regeling, volgens welke immers eerst een bouwvergunning afgegeven kan worden wanneer de woningvraag voor het desbetreffende aantal woningen daadwerkelijk aangetoond kan worden.

Al deze aspecten overwegend wordt voorgesteld de volgende fasering aan te houden:

fase	gebiedsaanduiding	aantal te bouwen woningen volgens			
		suggestie basisplan	suggestie variantplan		
		WW en pr. A*)	WW en pr. A*)	overige koopw.	totaal
1	zuid - midden	86	86	-	86
2	zuid - west	80	40	26	66
3	zuid - oost	52	52	-	52
4	noord - west	156	86	46	132
5	noord - oost	97	67	15	82
totaal best.pl. Koerheuvel		471	331	87	418

*) nader te verdelen; in principe uitgaan van een verhouding 1 : 1.

Er zij op gewezen dat in de eerste bouwphase volledig wordt uitgegaan van de actuele situatie op de woningmarkt, zodat derhalve slechts in de sectoren woningwet en premie A gebouwd wordt.

4.4 Bestemmingen

Hierna worden een aantal bestemmingen op essentiële onderdelen toegelicht. Wat algemene opmerkingen vooraf. De bestemming wordt op de plankaart aangegeven met een hoofdletter. De toegevoegde kleine letters duiden op het onderscheid in bouwregels dat binnen de bestemming voorzien is. Vervolgens geldt dat naarmate hoger bouwen is toegestaan, dan wel wanneer wonen op de verdieping mogelijk wordt, er meer stringente regels worden gehanteerd ten aanzien van de afstand tussen de gebouwen.

Bestemming wonen

De belangrijkste bestemming van het plan, dat immers voor het tot stand brengen van woningen wordt ingericht. In het voorgaande van deze toelichting werd er al op gewezen, dat op dit moment voor de vermoedelijke looptijd van het bestemmingsplan geen uitspraak is te doen ten aanzien van de samenstelling van het programma. In de actuele situatie is het

realistisch uit te gaan van sociale woningbouw in de gesubsidieerde sector. Veranderingen op de woningmarkt kunnen echter de behoefte aan, (waarschijnlijk goedkopere) koopwoningen doen toenemen. De bestemming wonen kent een zodanige flexibiliteit, dat deze veranderende behoefte daarbinnen opgevangen kan worden. Anderzijds geldt dat, zeker in dit gebied met een vrij gevoelige relatie ten opzichte van z'n omgeving, de stedenbouwkundige opzet en de uiteindelijke verschijningsvorm van de woonwijk aan een aantal essentiële voorwaarden moet voldoen. Dit vindt met name z'n uitwerking in bouwregels.

Op grond van deze bestemmingsregeling zijn twee fictieve situaties uitgewerkt en als verkavelingsschetsen (zie kaart bijlagen) bij deze toelichting gevoegd. Zoals eerder in deze toelichting genoemd, gaat het om een basisplan (woningwetwoningen en premie-A woningen) en een variantplan (op plaatsen waar dat stedenbouwkundig gewenst is zijn koopwoningen in diverse uitvoering aangegeven).

De bestemming Wa voorziet in bouwvlakken waarin woningen tot blokken met minimaal 3 woningen aaneengebouwd dienen te worden. De aangegeven bouwvlakken laten niet meer dan 10 aaneen te bouwen woningen toe. De minimale woningbreedte bedraagt 4,50 m, terwijl de inhoud kan variëren van 250 - 450 m³. De maximale bouwhoogte bedraagt 10,00 m. Het betreft hier de bouwmogelijkheid voor rijenwoningen, uitgevoerd als eengezinshuis.

De toevoeging S bij deze bestemming duidt op de mogelijkheid via een vrijstellingsbepaling tot het realiseren van gestapelde bouw.

Zulks met behoud van de bouwhoogte, doch met een verhoging van de goothoogte. Beoogd wordt hier mogelijkheden te scheppen voor het realiseren van kleinere wooneenheden (100 - 300 m³) voor met name 1- en 2-persoons huishoudens. Via een wijzigingsregime kan op de met S aangemerkte bouwvlakken in het plan tevens voorzien worden in bijzondere woonvormen. Het blijkt wenselijk om eventueel de bouw van een gezinsvervangend tehuis mogelijk te maken.

De bestemming Wav voorziet in bouwvlakken, waarin woningen zowel aaneengesloten als vrijstaand gebouwd kunnen worden. Ook tussenvormen als de zogenaamde geschakelde bouw en aaneenbouwen via bijgebouwen (garages

b.v.) zijn hier mogelijk. De verkavelingsschets volgens het variant-model geeft hieromtrent suggesties. De minimale woningbreedte bedraagt in deze bestemming 5,00 m, terwijl de inhoud tussen de 250 en 500 m³ ligt. Ook hier bedraagt de maximale hoogte 10,00 m.

De bestemming Wavl is bijna identiek aan Wav, zij het dat hier slechts een lage bouwhoogte is toegestaan. Het betreft hier de bouwvlakken aan de westrand van het plangebied, waarvoor zoals eerder betoogd het tot stand brengen van een overgangszone in de verschijningsvorm van essentieel belang is. De maximale bouwhoogte bedraagt hier dan ook 7,00 m en de maximale goothoogte 3,50m, waarbij de hoogtemeting nauwkeurig is vastgelegd t.o.v. de bestaande hoogte van de omgeving. Tevens wordt een hellend dakvlak voorgeschreven voor de totale oppervlakte van de woning en zijn verticale dakvlakken, t.b.v. dakkapellen bijvoorbeeld, slechts aan de oostkant (de van het bos afgekeerde kant) toegestaan. De inhoud van hier te bouwen woningen kan tussen de 200 - 500 m³ bedragen, waarmee b.v. de bouw van bejaardenwoningen tot de goede mogelijkheden behoort. Via een vrijstelling is de bouw van woningen tot een inhoud van 800 m³ mogelijk.

Bestemming landschappelijke groenvoorziening

De hiermee aangegeven groenvoorzieningen hebben niet zo zeer een functie ten behoeve van het woongenot, alhoewel ze daar zeker niet strijdig mee zijn, doch beogen een goede overgang tussen woongebied en landelijk gebied tot stand te brengen. Deze bestemming ligt op de bestaande bosgordels. Aan de westzijde van het plan betreft het een uitbreiding (van ca. 15 m breedte) van de bestaande bosgordel. De daar thans al aanwezige opgaande begroeiing is als "natuurgebied" geregeld in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Bestemming groenvoorziening

Onder deze bestemming vallen de groenvoorzieningen die primair functioneren ten behoeve van het wonen: ruimtewerking, aankleding, mogelijkheid voor spelen. In de bij deze bestemming behorende regeling is opgenomen, dat de strook groen langs de Nieuwe Veenendaalseweg/

Paardenveld eventueel de mogelijkheid moet bieden tot het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen.

Bestemming verkeersvoorzieningen

Deze bestemming legt het ontsluitingssysteem van de woonwijk in hoofdlijnen vast. De bestemming voorziet in 3 functies: ontsluitingsweg (de 2 hoofdroutes ter ontsluiting van het gebied), woonstraat en voetpad. Het parkeren op openbaar terrein is in de verkeersbestemming begrepen, waardoor met name de woonstraten vrij ruim in de maatvoering zijn. Voorzien is in een wijzigingsprocedure, waarmee het dwarsprofiel van de straat afhankelijk kan worden gesteld van de grootte van de woning. De bedoeling hiervan is dat, wanneer binnen de woonbestemming grotere koopwoningen gerealiseerd worden, het parkeren op particulier terrein dient plaats te vinden. Het straatprofiel versmalt dan en de hoeveelheid uit te geven grond neemt navenant toe.

Aanduiding waterwingebied

In de noordwesthoek van het plangebied is op de plankaart de aanduiding waterwingebied gegeven. Daarvoor gelden dan bijzondere gebruiksregels voor de grond, zoals deze zijn geregeld in de "Verordening grond-, water- en bodembescherming provincie Utrecht 1979".

5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van dit plan is een globale exploitatie-opzet gemaakt. De realisatie volgens het bijgevoegde basisprogramma maakt het plan exploitabel. Daarbij is echter, binnen de gegeven bestemmingsregeling, uitgegaan van een uiterst sobere inrichting. Naarmate meer elementen van het bijgevoegde variantprogramma gerealiseerd kunnen worden, zal de exploitatie minder onder druk komen te staan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten tijde van de behandeling van het voorontwerp-structuurplan (zomer/najaar 1980) is tijdens algemeen toegankelijke informatie- en inspraak-avonden, ook de lokatie Koerheuvel uitvoerig aan de orde geweest. De noodzaak van de lokatie ondervond veel begrip, de wenselijkheid leverde incidentele discussies op. Kortheidshalve wordt verwezen naar deel III van het voorontwerp-structuurplan: "Verslag behandeling", van juli 1981. Ook tijdens de behandelingen van genoemd voorontwerp in de raadscommissie planologie is telkenmale met kracht gepleit voor het volkshuisvestingsbelang van het gebied Koerheuvel, overigens met begrip voor de actuele kwaliteit van het gebied.

Op 14 oktober 1982 is het voorontwerp-bestemmingsplan "Koerheuvel" op een openbare hoorzitting in het gemeentekantoor toegelicht en besproken.

De belangrijkste vraag- en discussiepunten betroffen:

- de wijze van berekening van de Rhenense woningbehoefte, in samenhang met de verwachte ontwikkeling van het inwonertal;
- de bebouwingsdichtheid van het plan, mede in relatie tot die in omliggende gebieden (Donderberg);

- de wegenstructuur binnen het plangebied en de aansluiting op het Paardenveld;
- de groenstructuur langs de randen van en binnen het plan;
- de fasering van de planuitvoering;
- de mogelijkheden voor energiebesparing en de toepassing van zonne-energie;
- de inschakeling van toekomstige bewoners bij de planuitwerking;
- de mogelijkheden voor de bouw van (voldoende) bejaardenwoningen;
- de eventuele aanleg en ontsluiting van sportvelden ten noorden van Koerheuvel (Lijsterengh).

Het besprokene heeft geen aanleiding gegeven tot wijziging van het voorontwerp.

Voor het verslag van de hoorzitting wordt verwezen naar bijlage V.

6. RESULTATEN VAN HET VOOROVERLEG

6.1. Toelichting en plankaart

6.1.1 Provinciale Planologische Dienst Utrecht

Het overgrote deel van het plangebied Koerheuvel met als bestemming woningbouw wordt afgewezen, omdat:

- het niet alleen gaat om een discussie over de aan het plangebied toegekende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde;
- onvoldoende rekening is gehouden met de hoofdlijnen van het streekplan, in het bijzonder waar het betreft het niet incalculeren van de beschikbare ruimten in de behoefteprognose van het benodigde aantal woningen;
- de opvangfunctie van Veenendaal niet zichtbaar is gemaakt;
- de lokatie Elst te weinig is betrokken bij het oplossen van de ruimtenood in de kern Rhenen, met name waar het een intensievere benutting in eerste instantie van de hier beschikbare ruimte betreft.

Reactie

Deze ogenschijnlijk naast elkaar staande punten van commentaar hebben in hun consequenties voor het bestemmingsplan Koerheuvel een grote mate van onderlinge samenhang. Zeer verhelderend wordt dit aangetoond in de brief inzake deze problematiek, die het College van Burgemeester en Wethouders op 27 mei 1982 aan het College van Gedeputeerde Staten van Utrecht schreef. Deze brief is dan ook als bijlage bijgevoegd.

Op deze plaats nog een tweetal, meer technische, aanvullingen daarop.

- a. Daar waar gewezen wordt op het rekening houden met de "beschikbare ruimte" in de behoefteprognose, is in het "Ontwerp-structuurplan, verslag behandeling", tweede deel, pag. 4 en 5, door ons er al op gewezen, dat het begrip "beschikbare ruimte" duidelijke criteria behoeft. Criteria die in het concrete geval Koerheuvel alles te maken hebben met de interpretatie van de in het streekplan aangegeven drempel en de daaraan ten grondslag liggende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde. Met andere woorden, wanneer het commentaar stelt, dat de discussie niet alleen gaat over de toegekende waarden maar ook over een hoofdlijn van het streekplan, te weten de "beschikbare ruimte", dan blijkt dat het toch weer gaat om twee kanten van dezelfde medaille. Gedocumenteerde detaillering dient de grens van de drempel te specificeren en daarmee te bepalen wat "beschikbare ruimte" is.

Overigens stelt de P.P.D. in zijn commentaar ex art. 8 B.R.O. op het ontwerp-structuurplan, op grond van gedetailleerde studies (die ook na ons verzoek nooit zijn overlegd), dat het gebied Koerheuvel z'n waarde ontleent aan:

- de natuurwetenschappelijke betekenis;
- de cultuurhistorische betekenis in landschappelijk opzicht van de flankessen;
- recreatieve betekenis.

In het advies van de P.P.D. aan Provinciale Planologische Commissie, die het ontwerp-structuurplan op 31 maart 1982 behandelde, heet het dat de nadruk ligt op de landschappelijke waarde, zoals die bepaald wordt door cultuurhistorische, visuele en geomorfologische aspecten. De natuurwetenschappelijke en recreatieve betekenis van het gebied worden hier niet meer genoemd. In de toelichting op het plan (pag. 14) is er dan ook op gewezen, dat de natuurwetenschappelijke waarden beperkt zijn, terwijl de recreatieve belangen gewaarborgd worden.

De achtereenvolgende commentaren en adviezen overziende, komt de waardebepaling van het plangebied niet als helder en eenduidig naar voren, laat staan getuigend van de resultaten van "nadere gedetailleerde studies". Resteert met name de landschappelijke betekenis van het gebied:

- visueel : het is een gebied, waarvan bij bebouwing het huidige aanzien verloren gaat, zoals op pag. 13 van de toelichting op het plan te lezen staat;
- geomorfologisch : het betreft hier een zandpakket van gestuwd materiaal, zoals dat op vele plaatsen in Nederland voorkomt en dat door bebouwing in het kader van het bestemmingsplan niet wezenlijk wordt aangetast. Het terrein is relatief vlak gelegen op het hoogste gedeelte van de stuwwal en kent minder interessante gradiënten dan b.v. bij het naastgelegen gebied Donderberg het geval is;
- cultuurhistorisch : in het P.P.D.-commentaar van 5 februari 1981 op het ontwerp-structuurplan wordt gesproken i.v.m. Koerheuvel en Lijsterengh van "flankessen" die blijkbaar nog maar sporadisch voorkomen. Ons zijn flankesdorpen bekend en esgronden. Van flankesdorpen is hier geen sprake, terwijl flankessen naar onze mening niet bovenop de stuwwal liggen. Het gebied waar het hier om gaat is voormalige heidegrond, die ten behoeve van de tabaksteelt in cultuur is gebracht en waartoe destijds windsingels zijn aangeplant. Van esgronden, in de gebruikelijke betekenis, kan hier niet gesproken worden.

b. In de bovengenoemde brief van het College van B. en W. (zie bijlage) zijn de onzekerheden omtrent de beschikking van woningen in Veenendaal voor Rhenenaren, alsmede de ongewenste gevolgen van versneld bouwen in Elst, uitvoerig belicht. Op deze plaats worden nog slechts een aantal cijfers omtrent mogelijke consequenties gegeven. De volgende uitgangspunten zijn daarbij gehanteerd:

- bij het bepalen van de woningvoorraad wordt rekening gehouden met de aanvang eind 1982 van de bouw van 60 eenheden in de stad Rhenen (Cuneralaan, Droge Doelen);

- de capaciteit van het gebied Het Bosje wordt opgewaardeerd tot 385 woningen (tot nu toe gerekend met 275 won.), hetgeen globaal overeenkomt met een dichtheid, gelijk aan die welke in het voorliggende plan Koerheuvel gehanteerd is;
- er wordt uitgegaan van constante overloop gedurende de planperiode naar Veenendaal van 25 woningen per jaar;
- bij de beschikbare capaciteit in Rhenen is de lokatie Koerheuvel niet meegerekend.

Hoe lang men onder deze omstandigheden met de beschikbare capaciteit vooruit kan, blijkt uit de volgende berekening.

woningbehoefte volgens alternatief
(zie toelichting pag. 11)

	I	II
woningvoorraad per 1.1.81	5.392 woningen	5.392 woningen
woningbehoefte per 1.1.96	7.017 "	6.569 "
te realiseren in planperiode	1.625 woningen	1.177 woningen
gerealiseerd tot nu toe:		
Elst 81 woningen		
Veenendaal (overloop) 25 "		
106 woningen		
te realiseren in		
'82 Rhenen 60 " +		
	166 "	166 "
resteert te realiseren in planperiode	1.459 woningen	1.011 woningen
gemiddeld per jaar (1982 t/m 1995)	104 " /jaar	72 " /jaar
overloop Veenendaal per jaar	25 " /jaar	25 " /jaar
te realiseren in gem. Rhenen	79 " /jaar	47 " /jaar
LOOPTIJD RESTCAP. IN STAD RHENEN bij een bouwregime vlg. de var.:		
A. gelijkmatig volbouwen van alle lokaties in de gemeente (excl. K'heuvel) conform suggestie PPD	± 7,5 jaar*)	± 13 jaar
B. bouwen volgens de verhouding Rhenen/A'berg : Elst = 4:1 (zie toelichting pag. 23/24)	± 1,5 jaar	± 3 jaar

*) looptijd restcapaciteit in de stad Rhenen

Conclusie:

Wanneer er gebouwd wordt volgens de aanbeveling, zoals weerspiegeld in het commentaar van de P.P.D., dat wil zeggen intensiveren van het gebruik van de capaciteit in Elst en rekening houdend met een gestage overloop naar Veenendaal, zou de gemeente nog 13 jaar vooruit kunnen alvorens de lokatie Koerheuvel eventueel ter sprake zou moeten komen. Behandeling van het desbetreffende bestemmingsplan zou derhalve in dat geval thans niet opportuun zijn. Bij de overige 3 varianten is dat overigens wél het geval. Het gemeentebestuur maakt echter in zijn meermalen genoemde brief zijn bezwaren kenbaar tegen het toepassen van variant AII. Daarom is berekend wat de gevolgen zullen zijn t.a.v. bevolkingsopbouw en bevolkingsomvang van de stad Rhenen (incl. Achterberg) bij toepassing van deze variant (overloop Veenendaal, eerst bouwen in Elst).

Hierbij is uitgegaan van het prognosemodel zoals dat in bijlage I op de Toelichting van het plan Koerheuvel is verwoord.

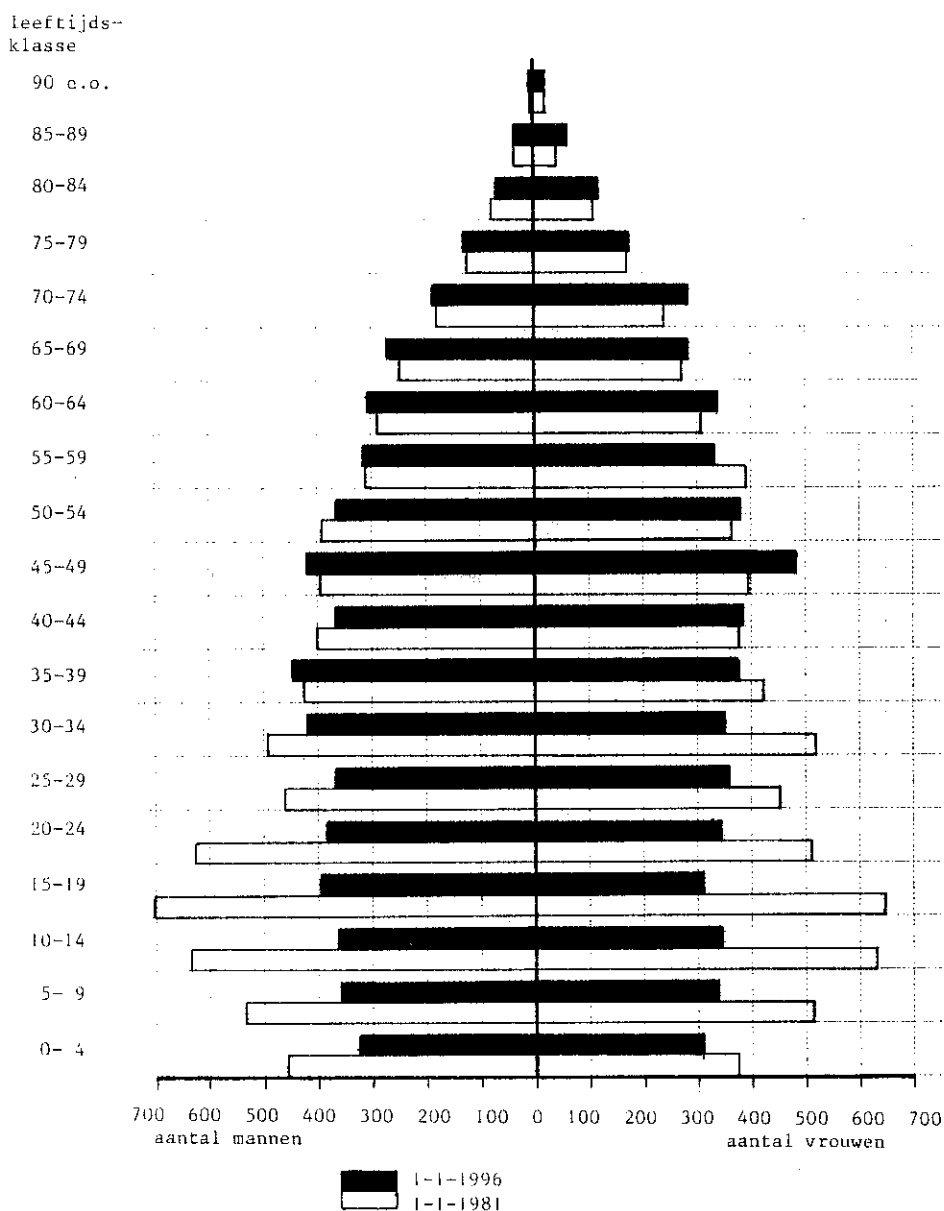
Het betekent dat de bevolking van deze 2 kernen in genoemde periode met 2.400 inwoners zal afnemen, zoals onderstaande tabel laat zien. Het grootste gedeelte van deze afname zal uiteraard in de stad Rhenen gerealiseerd worden. Berekend volgens alternatief I, waarbij van een andere ontwikkeling van de woningbezettingsgraad wordt uitgegaan, zou deze afname van het inwonertal zelfs oplopen tot 3.400 inwoners.

TABEL BEREKEND VERLOOP VAN DE BEVOLKING IN PERIODE 1981 T/M 1995
VOLGENS ALTERNATIEF A II

JAAR	INWONERS	STERFTE	GEBOORTE	VERTREK	VESTIGING	INWONERS	WONING-
PER 1-1						PER 31-12	VOORRAAD
							PER 31-12
1981	13542	114	141	612	606	13583	4290
1982	13583	115	145	613	550	13570	4350
1983	13570	116	167	613	278	13286	4360
1984	13286	116	163	600	261	12994	4370
1985	12994	116	160	587	270	12721	4380
1986	12721	116	155	574	329	12515	4390
1987	12515	116	153	565	289	12276	4400
1988	12276	116	150	554	351	12107	4410
1989	12107	116	146	546	352	11943	4420
1990	11943	117	143	539	389	11819	4430
1991	11819	117	140	533	370	11679	4440
1992	11679	118	134	526	386	11555	4450
1993	11555	119	129	520	379	11424	4456
1994	11424	119	126	514	364	11281	4456
1995	11281	120	121	508	372	11146	4456

Zal deze absolute terugval al zware druk op de maatschappelijke organisatie en het voorzieningenniveau van deze kernen leggen, het beeld wordt des te meer somber wanneer we naar de dientengevolge veranderingen in de bevolkingsopbouw kijken. Uit onderstaande bevolkingspyramide blijkt, dat bij een bouwbeleid overeenkomstig alternatief AII, de bevolking onder de 35 jaar met 1/3 afneemt (met bijna 2575 zielen) terwijl de bevolking boven de 35 jaar enigszins toeneemt (met bijna 170 zielen). Een relatief sterke en geforceerde vergrijzing van de stad is het gevolg met desastreuze gevolgen voor scholen en verenigingsleven. Het gemeentebestuur staat een gelijkmatiger beleid voor ogen en niet de schoktherapie die het gevolg is van de aanbevelingen van de PPD.

Bevolkingspyramide kern Rhenen per 1-1-1981 en 1-1-1996
(inclusief Achterberg en buitengebied)



6.1.2 Provinciale Waterstaat Utrecht

- 1 Gezien de situering van het plan ten opzichte van de openbaar vervoerlijnen, zullen de loopafstanden meer bedragen dan 500 meter, de maximum loopafstand.

Reactie

In de repliek op het commentaar van de P.W.S. op het ontwerp-structuurplan is al gesteld, dat op Rhenense schaal geen nieuwe lijnen geëxploiteerd zullen worden, doch dat bij functieverandering en reconstructie van wegen en kruispunten voorrang wordt gegeven aan de bereikbaarheid van openbaar vervoer. ("Voorontwerp structuurplan, verslag behandeling", tweede deel, pag. 27.) Met de vervoersmaatschappij zal t.z.t. overleg worden of en hoe de wijk Koerheuvel binnen aanvaardbare loopafstand van een busroute kan komen te liggen.

- 2 Gevraagd wordt nader in te gaan op het aspect parkeren: gehanteerde parkeernorm, parkeerbehoefte, aantal plaatsen op eigen en op openbaar terrein.

Reactie

Aan het plan ligt geen tevoren vastgestelde norm ten grondslag. De inventiviteit, dien noodzakelijk is om in deze tijd tot een plan met sluitende exploitatie te kunnen komen, maakte dat slechts een ondergrens gehanteerd kon worden van 1 parkeerplaats per woning. De verkavelingsvariant met de hoogste dichtheid ligt op deze ondergrens van 1:1, waarbij gedacht is aan 40% parkeren op eigen terrein en 60% op openbaar terrein.

- 3 De Reumersweg, in het Fietspadenplan Utrecht aangegeven als geschikte fietsroute, wordt bij uitwerking van het plan te zwaar belast met autoverkeer. Bij verdere uitwerking van het plan dit zien te voorkomen.

Reactie

De toegang tot de Reumersweg van de bebouwde kom van Rhenen is op 2 manieren mogelijk:

- door 130 m over de noordelijke toegangsweg van Koerheuvel te rijden, waarbij gezien het profiel een fietsstrook tot de mogelijkheden behoort;
- door een pad van ca. 150 meter tegenover de Beukenlaan te volgen, dat de scheiding vormt tussen het noordelijk deel van de woonbebouwing van Koerheuvel en het gebied Lijsterengh.

Geconcludeerd kan worden, dat de mogelijkheden blijven bestaan om de fietsroute Reumersweg vanuit de kern Rhenen op veilige en doeltreffende wijze te bereiken.

- 4 De akoestische rapportage dient uitgebreid te worden tot berekeningen van de geluidsbelasting in de nachtperiode. De geluidsbelasting van de school dient in het onderzoek betrokken te worden.

Reactie

De berekening is gericht en de voorgestelde maatregelen gaan uit van de maatgevende geluidsbelasting. Overigens kan de geluidsbelasting in de nachtperiode berekend en in bijlage III aangegeven worden.

Op pag. 5 van genoemde bijlage zijn geluidwerende maatregelen m.b.t. de Eben Haëzerschool aanbevolen.

- 5 Grens van waterwingebied-2 is niet juist aangegeven. In de voor-
schriften kan volstaan worden met verwijzing naar de "Verordening
grondwater- en bodembescherming provincie Utrecht 1979", zodat art.
15 lid 1 t/m 5 kan vervallen.

De laatste regel van pag. 36 van de toelichting dient in dier volge
gewijzigd te worden.

Reactie

Aan de voorgestelde verbeteringen en wijzigingen wordt ten dele voldaan.

De bestemming waterwingebied is vervangen door een aanduiding op de plankaart, waarvoor de desbetreffende provinciale verordening van kracht is, hetgeen in par. 4.4 van de toelichting wordt vermeld.

Het overeenkomstige artikel in de voorschriften vervalt.

- 6 De huidige bufferzone tussen Rhenen en het omliggende bosgebied dient te worden gehandhaafd op grond van landschapsecologische, landschappelijke en cultuurhistorische overwegingen.

Reactie

Zoals uit plankaart en toelichting blijkt, is aan de noord- en oostzijde van het plan in een weloverwogen, niet door paden doorsneden, bufferzone voorzien. Voor het overige van de afwegingen die op dit punt gepleegd zijn wordt verwezen naar het weerwoord onder punt 2, het commentaar van de P.P.D.

6.1.3 Provinciale Utrechtse Welstandscommissie

- 1 Het lijkt wenselijk om op een aantal punten in het ontwerp het wel of niet toestaan van erfscheidingen en de eisen waaraan deze moeten voldoen te regelen, teneinde "wildgroei" te voorkomen en daarmee schade aan het totaalbeeld van de wijk.

Reactie

In de bestemmingsplanvoorschriften zijn regels gesteld m.b.t. de toelaatbaarheid van andere bouwwerken. De hoogte is daarbij gerelateerd aan de plaats, t.w. binnen of buiten het bouwvlak. Voor zover het gaat om bouwvergunningplichtige erfscheidingen zal in het kader van het toepassen van art. 34 van de bouwverordening worden beoordeeld of een plaatsing uit welstandsoverwegingen toelaatbaar is.

- 2 Gepleit wordt voor meer en beter gespreide speelgelegenheid.

Reactie

Het plan wordt gekenmerkt door een relatief hoog percentage openbaar groen. De definitieve inrichting daarvan is thans niet aan de orde. Op de bijgevoegde verkavelingsschetsen zijn slechts suggesties gegeven. Met de opmerkingen zal binnen de mogelijkheden die de plankaart biedt rekening worden gehouden bij de uitwerking van het plan.

- 3 Overwogen zou o.i. moeten worden in het plan de mogelijkheid te scheppen voor een buurtwinkel.

Reactie

Dit wordt niet wenselijk geacht op grond van argumenten zoals die op pag. 24/25 van de toelichting zijn gegeven, uitgaande van het

door het C.I.M.K. in september 1979 uitgebrachte distributieplanologisch onderzoek.

- 4 Is het niet gewenst in het plan aan te geven welke woningen mogelijk-kerwijs specifiek in aanmerking komen voor aanpassing t.b.v. minder-validen.

Reactie

Het gemeentebestuur vermag de zin en noodzaak van regeling van specificaties van woonwijken in het kader van de voorliggende bestemmingsregeling niet in te zien.

- 5 Gepleit wordt voor een duidelijk plein in het plan als herkenning-en ontmoetingspunt.

Reactie

Een dergelijk plein, zij het van bescheiden omvang, is in het plan aangegeven. Er is voorkeur aan gegeven om de bestaande groensingels in het plan te handhaven, hetgeen tot gevolg heeft dat naar verhouding in het plan al veel openbaar groen aanwezig is. Daarenboven moet onder de huidige omstandigheden met ruimte gewoekerd worden, wil een dergelijk plan enige kans maken ook werkelijk gerealiseerd te worden.

- 6 Gepleit wordt om meerdere voetpaden te projecteren in de groenstrook tussen Donderberg en Koerheuvel, teneinde het ontstaan van sluiproutes tegen te gaan.

Reactie

Ook hiervoor geldt, dat het plan de bestemming van de desbetreffende groenstrook regelt en niet de definitieve inrichting. De suggesties zullen t.z.t. overwogen worden.

- 7 Wellicht ware het te overwegen de beide ontsluitingswegen duidelijker te koppelen tot een doorgaande lus.

Reactie

De beide ontsluitingswegen zijn ook gekoppeld, zij het dat de dimensionering verder het plangebied in enigszins afneemt, te weten een rijverharding van 7,00 via 6,00 naar 5,00 meter.

- 8 De voorkeur van de adviseur gaat uit naar een verkaveling die als "variant" is aangeduid.

Reactie

Het gemeentebestuur deelt deze voorkeur. De feitelijke verkaveling zal, binnen de regelen van het plan, afhangen van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt.

- 9 Gevreesd wordt voor ongeordend situeren van bijgebouwen in de daarvoor aangewezen zones.

Reactie

Het gemeentebestuur deelt deze vrees niet, vooral gezien de stringente regels volgens welke bebouwing van deze bijgebouwenzones of -stroken geregeld is.

6.1.4 Inspecteur Ruimtelijke Ordening in Utrecht en Noord-Holland

Geconstateerd wordt, dat het plangebied afwijkt van hetgeen de streekplankaart voor bebouwing toelaat, terwijl uit de toelichting op het plan (pag. 10) geconcludeerd wordt dat tussen gemeente en P.P.D. geen overeenstemming bestaat over de noodzaak tot bebouwing van het gebied Koerheuvel. Alvorens over een eventuele afwijking van het streekplan overeenstemming bestaat met de opvattingen van het provinciaal bestuur, zal de Inspecteur er van afzien zich nader in het ontwerp-bestemmingsplan te verdiepen.

Van dit standpunt is kennisgenomen.

6.1.5. Hoofdingenieur-directeur voor landinrichting, grond- en bosbeheer in de provincie Utrecht

Overwegende bezwaren worden geuit tegen uitbreiding in westelijke - richting en wel op grond van verschillende, onder meer landschappelijke, overwegingen. Gewezen wordt op de opvangfunctie van Veenendaal en de restcapaciteit in Elst.

Reactie

Verwezen wordt naar het antwoord op het commentaar van de P.P.D. (zie par. 1).

6.1.6 Ministerie van C.R.M. de natuurbeschermingsconsulent
bij het Staatsbosbeheer

- 1 Het plangebied ligt in de interpretatie van de consulent buiten de zogenaamde drempel voor natuur en landschap in het streekplan.

Reactie

Verwezen wordt naar het antwoord op het commentaar van de P.P.D. (par. 1) onder punt a.

- 2 Gepleit wordt om, ten behoud van een zekere natuurwetenschappelijke waarde van de direct omringende bossen, de kwetsbare overgangsgebieden niet te bebouwen.

Reactie

In de uitwerking van de visie van het gemeentebestuur is met deze wensen zoveel mogelijk rekening gehouden door het opnemen van bufferzones in het noorden en westen van het plangebied.

- 3 Gelet op de waarden van het plangebied, wordt het betreurd dat er geen volledige afweging van belangen t.o.v. alle in het voorontwerp-structuurplan genoemde lokaties alsmede opvang in Veenendaal heeft plaatsgevonden.

Reactie

Bestreden wordt, dat deze afweging niet heeft plaatsgevonden. Dat het gemeentebestuur een duidelijke visie op de mogelijke en wenselijke ontwikkeling heeft is een andere kwestie. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord op het commentaar van de P.P.D. (par. 1) onder b.

6.1.7. Inspectie van de volksgezondheid voor de hygiëne
van het milieu voor Utrecht

Bij het ontwerpen van bestemmingen in de waterwingebieden I en II zal zeer selectief te werk moeten worden gegaan, in die zin dat de uiterste terughoudendheid betracht wordt bij gebruiksvormen die strijdig zijn of kunnen zijn met de waterwinbelangen. Gelet op het vorengaande ware de vigerende bestemming in het noordoostelijk hoekje van het plan ongewijzigd te laten.

Reactie

De gemeente acht zich gebonden aan de regels inzake de "Verordening grondwater- en bodembescherming provincie Utrecht 1979". Verwezen wordt naar de opmerking van de Provinciale Waterstaat en het antwoord daarop, genoemd onder punt 2.5.

6.1.8 Directie van de volkshuisvesting in de provincie Utrecht

- 1 Met de woningbehoefteberekening kan, onder voorwaarde dat de vvt wordt toegepast, worden ingestemd.

Met verwondering wordt geconstateerd dat i.v.m. de afbouw van het woonwagencentrum Middelbuurtseweg in het plan geen woonwagenlokatie opgenomen is. Gezien het voorzieningenniveau verdient de Gem. Rhenen verre de voorkeur boven Elst en Achterberg. Aangezien Lijsterengh volgens het voorontwerp-structuurplan voor een sportcomplex gereserveerd dient te worden, resteert in de visie van deze adviseur het plangebied Koerheuvel als enige mogelijkheid.

Reactie

Bij de behandeling van het door de adviseur aangehaalde voorontwerp-structuurplan in de Commissie Planologie uit de gemeenteraad, is dit onderwerp eveneens aan de orde geweest (zie: voorontwerp-structuurplan, verslagbehandeling, tweede gedeelte, pag. 34/35). Het gemeentebestuur deelt in de desbetreffende passage niet de thans door de Directie van de Volkshuisvesting naar voren gebrachte mening, dat beide kleinere kernen niet voor vestiging van enige standplaatsen in aanmerking zouden komen. De gemeente dient t.z.t. ruimte te bieden voor 15 standplaatsen op zijn grondgebied. Of dat één grotere of meerdere kleine lokaties moeten worden kan thans nog niet bepaald worden, maar is afhankelijk van het resultaat van het zoeken naar en onderling afwegen van alle in principe geschikte terreinen.

- 2 Gevreesd wordt voor een minder fraai straatbeeld ter plaatse van de wijkontsluitingsweg tegenover de school in verband met de ligging van achtertuinen langs de straat.

Reactie

Het beeld van deingangskant van een woning als "mooie" kant en de andere zijde als "achterkant" is naar onze mening nogal ongenuanceerd.

Bij het betrokken bouwblok moet op het volgende gewezen worden:

- in verband met de oriëntatie zullen woonvertrekken op de aan de zuidzijde gelegen ontsluitingsweg gericht zijn;
- hier zullen dan ook verblijfstuinen liggen, waar ook geen schuren e.d. opgericht mogen worden;
- ook als de mogelijkheid van gestapelde bebouwing wordt toegepast wordt de zuidzijde van het blok de "mooie" woonzijde;
- de ingang aan de noordzijde is gewenst uit verkeersoogpunt, om veel parkeren bij de toegang van de wijk te voorkomen.

- 3 De oost-west georiënteerde voetgangersroute door het plan is ook gunstig voor fietsers.

Reactie

De uitvoering van de suggestie is zeker niet ondenkbaar. Voorshands blijft de aanduiding voetpad echter gehandhaafd omdat een fietspad ook bromfietzers zal trekken, wat de rust niet zal bevorderen, maar vooral omdat de aansluiting op het kruispunt Paardenveld-Nieuwe Veenendaalseweg feitelijk alleen goed mogelijk is bij een regeling met verkeerslichten.

- 4 De vraag wordt gesteld of de vrij grote ruimte in de voorschriften zich verenigt met wens voor een goede landschappelijke inpassing.

Reactie

Hier kan verwezen worden naar het weerwoord op de brief van de Provinciale Utrechtse Welstandscommissie - Voorschriften, punt 2.1 en 2.2.

- 5 Geconstateerd wordt dat de onderlinge afstanden van bouwstroken soms kleiner zijn dan de minimaal voorgeschreven afstanden tussen woningen.

Reactie

De diepte van de bouwstroken laat enige speling voor de plaatsing van de woningen daarbinnen.

Vergelijk hiervoor de plankaart met de verkavelingsschets.

Bij de definitieve verkaveling zal hierop nog in detail gevarieerd mogen worden, mits de voorgeschreven onderlinge afstand in acht genomen wordt.

6.1.9 Geen aanleiding tot het maken van commentaar

- 1 Ministerie van Economische Zaken, Directoraat voor Handel, Ambacht en Diensten, Rijksconsulentschap in de Provincie Utrecht;
brief van 10 november 1981.
- 2 Ministerie van Defensie, Directoraat Gebouwen, Werken en Terreinen,
2e genie-commandement eerstaanwezendschap Amersfoort;
brief van 11 november 1981.
- 3 Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat, Directie
Utrecht;
brief van 18 november 1981.
- 4 Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
Brief van 27 november 1981.
- 5 Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Utrecht;
brief van 1 december 1981.
- 6 Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken;
brief van 4 december 1981.
- 7 Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
brief van 22 december 1981.

6.2 Voorschriften

6.2.1 Brief van provincie Utrecht van 3 mei 1982, afdeling R.O.,
ref. FvdB

Artikel 1 leden l, m en n

Is het niet juister in deze begripsbepalingen te spreken van "bebouwing" i.p.v. "gebouwen"?

Reactie:

De hier bedoelde begripsbepalingen "bouwvlak", "bouwzone" en "bouwperceel" zijn opgenomen om de plangedeelten waarop "gebouwen" mogen worden gebouwd te verbijzonderen ten opzichte van de overige plangedeelten. In de voorschriften zijn daarnaast bij de onderscheiden bestemmingscategorieën regels opgesteld voor de toelaatbaarheid van "andere bouwwerken". De gebruikte begripsbepalingen verdienen uit dien hoofde voorkeur.

Artikel 1 lid p

De bepaling ware aan te vullen met de zinsnede: "indien de (hoofd) ingang niet op de begane-grond-bouwlaag ligt".

Reactie:

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

Artikel 4 lid 2 letter a

Het bepaalde in lid 2 letter a kan vervallen, omdat daarin geen sprake is van bouwwerken.

Reactie:

In artikel 4 lid 1 is een bepaling opgenomen, die de ligging van de rooilijnen bepaalt. In navolging van de bouwverordening zijn daarop in lid 2 een aantal bouwelementen genoemd die de rooilijnen (i.c. bouwgrenzen c.q. grenzen van de zones voor bijgebouwen) mogen overschrijden. De bouwverordening noemt in dit verband ook de bouwdelen die in lid 2 letter a zijn genoemd. Uit dien hoofde verdient het de voorkeur lid 2 letter a te handhaven.

Artikel 7 lid 10

In lid 10 ware een omschrijving te geven van het begrip "gestapelde woningen".

Reactie:

Een nadere omschrijving van het begrip "gestapelde woning" is niet wel mogelijk, zeker wanneer men daarbij alle mogelijke vormen van gestapelde woningen realiseerbaar wil houden. In lid 10 is dan ook volstaan met het formuleren van de ruimtelijke voorwaarden die bij het bouwen van gestapelde woningen in acht genomen dienen te worden.

Artikelen 7 lid 2 letter e; 8 lid 2 letter e en 9 lid 2 letter e

"Een deel van de in de gemeente Rhenen wonende woningbehoevenden" is een voor bestemmingsplanvoorschriften te weinig begrepsd begrip.

Reactie:

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen door een aanvulling van het betreffende onderdeel met de zinsnede "zoals dit in hoofdstuk 3 van de Toelichting op dit plan is uitgewerkt".

In de Toelichting is het besluit van Provinciale Staten van Utrecht van 18 en 19 juni 1980 verwerkt.

Artikelen 7 lid 8, 8 lid 8 en 9 lid 8

De vraag rijst of, gelet op de desbetreffende bestemmingsomschrijvingen, een uitbouw alleen via een vrijstellingsbepaling gerealiseerd kan worden.

Reactie:

Om misverstanden ter zake uit te sluiten wordt lid 3 van de betreffende artikelen opnieuw geredigeerd:

"Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken, genoemd in de leden 4 tot en met 6, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de in de betreffende leden opgenomen bouwregels in acht genomen dienen te worden."

Artikel 10 lid 1

Het verdient voorkeur in artikel 1 een omschrijving te geven van het begrip "woning van het boerderij-type".

Reactie:

In de bestemmingsbenaming is een voormalige boerderij, die een lage goot en een hoge kap kent, ter onderscheiding van de overige woonbestemmingen aangeduid als "woning, boerderij-type". De vorm van het bestaande gebouw is echter niet van een zodanige kwaliteit, dat deze behouden zou dienen te blijven. In de bouwvoorschriften is de bestaande vorm door een goothoogte- en bouwhoogtebepaling zoveel als nodig vastgelegd.

Een verdere vastlegging van de bestaande vorm, bijv. in een begripsbepaling, is ongewenst.

Artikel 10 lid 6

Het ware gewenst aan te geven, dat tot een maximum van 50 m² aan bij-en aanbouwen mag worden opgericht.

Reactie:

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

De betreffende inlassing in lid 6 komt te luiden:

"....., mits per woning niet meer dan 50 m² aan bijgebouwen zal worden gerealiseerd, het bebouwingspercentage"

Artikel 13 lid 1

Een regeling van de soort beplanting hoort niet in een bestemmingsplan thuis.

Reactie:

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen door het bijvoeglijk naamwoord "opgaande" te schrappen.

Artikel 14

Er dient een redelijke zekerheid te bestaan, dat de geluidwerende voorzieningen inderdaad worden aangelegd. Zijn de kosten hiervan wel in de kostprijsberekening opgenomen?

Reactie:

De kosten van te treffen geluidwerende voorzieningen zijn verdisconteerd in de posten Grondwerk en Aanleg groenvoorzieningen van de ontwerp-kostprijsberekening, oktober 1981.

Artikel 16:

In de aanhef van artikel 16 zit een tikfout; de in de leden 2 t/m 5 vervatte regeling kan, gelet op de verordening "Grondwater- en bodembescherming provincie Utrecht 1979", (grotendeels) vervallen.

Reactie:

Aan de gemaakte opmerkingen is tegemoet gekomen door artikel 16 te schrappen.

Dienovereenkomstig is artikel 17 lid A onder 4 eveneens geschrapt.

Artikel 17 lid A onder 3 letter a

In verband met de rechtszekerheid dienen de betreffende provinciale c.q. gemeentelijke verordeningen te worden genoemd.

Reactie:

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen door te verwijzen naar de "Caravan- en tentenverordening provincie Utrecht", zoals deze luidt sedert het besluit van Provinciale Staten van 25 mei 1966, gepubliceerd in het provinciaal blad van Utrecht nr. 43/1966.

Artikel 18, lid 4

Aan te geven ware welke bestemmingen gewijzigd kunnen worden in de bestemming "Nutsvoorzieningen".

Reactie:

Het betreft hier een algemene wijzigingsbevoegdheid, die realisering van gebouwen van openbaar nut mogelijk maakt. Waar en óf een dergelijke voorziening nodig is, is op dit moment niet te zeggen. Daarom is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die ter wille van de benodigde rechtszekerheid de procedure dient te volgen die in artikel 19 is voorgeschreven.

Artikel 20 lid 1 onder c (juncto artikel 18 lid 2 sub b)

Een afwijking (te effectueren via een vrijstellingsbevoegdheid) van 5,00 m is nogal ruim. Is wel voldoende duidelijk wanneer een vrijstellings- of een wijzigingsprocedure gevolgd moet worden?

Reactie:

Een afwijking van 5,00 m voor wegaanleg (bijv. kruisingen) is een marge die men nodig heeft.

Ter verduidelijking wanneer een vrijstellings- en wanneer een wijzigingsprocedure doorlopen dient te worden, is artikel 18 lid 2 sub b geschrapt. Het criterium voor de wijzigingsprocedure "een stedenbouw-

kundig verantwoord bouwplan" is daardoor voldoende verbijzonderd ten opzichte van de criteria die voor de vrijstellingsprocedure zijn geformuleerd.

Artikel 20 lid 3

Het is gewenst een termijn te geven, waarbinnen bezwaren kunnen worden ingediend.

Reactie:

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen door inlassing van het zinsgedeelte: "gedurende één week".

6.2.2 Brief van provinciale Utrechtse welstandscommissie van
18 november 1981, kenmerk 81-452

- 1 In verschillende voorschriften wordt de dakhelling aangegeven in procenten. Dit is theoretisch gezien een duidelijke aanduiding. In de praktijk is een aanduiding in graden gebruikelijk en gemakkelijker te meten.

Reactie

De opmerking is terecht. Dienovereenkomstige wijziging zal plaatsvinden.

- 2 Opmerkingen worden gemaakt n.a.v. art. 7, sub 4, lid i en j en art. 9, sub 9, lid b. De opmerkingen hebben met name betrekking op de vrijheid van vormgeving. Dit geldt ook ten aanzien van een aantal voorwaarden die de adviseur opgenomen zou willen zien met betrekking tot vormgeving, materiaal, kleur en technische uitvoering.

Reactie

Ten aanzien van de overige opmerkingen over de voorschriften dient gesteld te worden, dat bestemmingsbepalingen aangeven welk gebruik en welke bebouwing ter plaatse nog toelaatbaar zijn. De in dit verband geformuleerde grenzen zijn uit de aard der zaak ruimer dan wat uit vormgevingsoogpunt optimaal is; kleine afwijkingen en incidentele varianten behoren immers ook mogelijk te zijn. Vanuit dit standpunt dienen de voorschriften gelezen te worden. Zo betekent het voorschrijven van een kap over tenminste 50% van de oppervlakte van het gebouw, dat het hellende dak moet overheersen, omdat meer dan 50% kappen mag en meer dan 50% plat verboden is.

Vergelijkbare overwegingen gelden voor de overige opmerkingen.

Het is daarbij ook minder gewenst en zelfs op grond van de jurisprudentie niet toegestaan, om nu al welstandsbepalingen in de voorschriften op te nemen.

7. ADVIES PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

1. De commissie is van oordeel dat de landschappelijke waarde van het gebied Koerheuvel het belangrijkste argument is om van bebouwing van dat gebied af te zien. Zij wijst er in dit verband op dat het Koerheuvelgebied in het streekplan Utrecht-Oost is aangeduid als "agrarisch gebied met recreatieve waarde" en dat in dat streekplan het accent is gelegd op het veilig stellen van de zogenaamde randgebieden naar het Kromme Rijngebied en van de zogenaamde enggebieden.

Reactie

Uit de toelichting op het streekplan Utrecht-Oost blijkt niet dat het als "agrarisch gebied met recreatieve waarde" aangeduide deel van het gebied Koerheuvel bijzondere landschappelijke waarde heeft. In gebieden waaraan de genoemde aanduiding is gegeven is volgens het streekplan de landbouw c.q. de bosbouw primair terwijl die gebieden door hun visuele aantrekkelijkheid tevens een zekere recreatieve capaciteit hebben.

De opmerking van de P.P.C. inzake het veiligstellen van de zogenaamde randgebieden naar het Kromme Rijngebied is voor wat betreft het Koerheuvelgebied niet relevant omdat dat gebied niet in de nabijheid van het Kromme Rijngebied ligt.

Wat het veiligstellen van de enggebieden betreft, wordt er op gewezen dat juist door voor woningbouw in het gebied Koerheuvel te kiezen de meest waardevolle enggebieden van Rhenen (op de overgang van de Laarschenberg naar het Valleigebied) gespaard worden. Deze gebieden worden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied" "veiliggesteld".

2. De P.P.C. wijst er op dat in het streekplan Utrecht-Oost op afbeelding 26 "Ruimterewerking" en op afbeelding 27 "Sectorkaart natuur en landschap" in globale zin enige indicaties zijn gegeven met betrekking tot de drempel "natuur en landschap".

Reactie

Blijkens de desbetreffende afbeeldingen ligt de "drempel natuur en landschap" over het gebied Koerheuvel.

Het is daarom geenszins duidelijk dat het plangebied niet bebouwd zou mogen worden.

3. De landschappelijke betekenis van het gebied Koerheuvel en omgeving wordt volgens de P.P.C. bepaald door een viertal met elkaar samenhangende en elkaar beïnvloedende c.q. versterkende aspecten, te weten:

geomorfologische, cultuurhistorische, natuurwetenschappelijke en visuele aspecten.

a. geomorfologische betekenis

Omdat de Koerheuvel en haar directe omgeving deel uitmaken van de langgerekte stuwwal, die zich uitstrekt van Amersfoort tot Rhenen en omdat de Koerheuvel in het noord-westen begrensd wordt door een relatief smal smeltwaterdal, dat vanwege het hoogteverschil van verre goed zichtbaar is, acht de P.P.C. het desbetreffende gebied van geomorfologische betekenis.

b. cultuurhistorische betekenis

De commissie acht het plangebied vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang omdat de Koerheuvel in de 15e eeuw een belangrijk uitkijkpunt was en omdat het gebied een door forse hakhoutwallen omgeven, oud en gaaf bouwlandcomplex is.

c. natuurwetenschappelijke betekenis

De afwisseling in de opbouw van het landschap rondom de Koerheuvel in abiotisch opzicht zorgt voor het voorkomen van variatie en zeldzaamheid in de flora en fauna, aldus de P.P.C. Het plangebied zelf, waarop nu maïs verbouwd wordt, is volgens deze commissie nu nog potentieel geschikt te achten voor een soortenrijke akkeronkruidvegetatie.

Door bebouwing van het plangebied wordt het zeldzame groeimilieu in het bij punt a genoemde smeltwaterdal, waarin nu nog voor de

provincie Utrecht bijzondere plantensoorten voorkomen, bedreigd door te grote menselijke invloeden.

Ten aanzien van de fauna acht de P.P.C. de functie van het Koerheuvelgebied als bufferzone naar de "Tangh" met name van belang.

d. visuele betekenis

Naar het oordeel van de P.P.C. vormen het plangebied en de omgeving daarvan een bufferzone tussen de bebouwing van Rhenen en het dichte bosgebied.

Eveneens maakt dit half gesloten landschap volgens de commissie deel uit van de overgang van de laag gelegen open uiterwaarden van de Rijn naar de hoger gelegen bossen op de stuwwal. Deze landschappelijke overgangen brengen een grote ruimtelijke variatie met zich mee, die naar de mening van de commissie zeer waardevol kan worden beschouwd.

Reactie

Over de onderscheiden aspecten die onder andere de landschappelijke betekenis van het gebied Koerheuvel bepalen valt het volgend op te merken.

Geomorfologie: Het opmerkelijk hoogteverschil tussen het smeltwaterdal en het gebied Koerheuvel wordt op generlei wijze aangetast, evenmin als de mogelijkheden tot visuele beleving hiervan. Deze mogelijkheden zijn overigens door de bestaande beplanting op de grens van het smeltwaterdal zeer beperkt.

Cultuurhistorie: Uit bodemkundige gegevens blijkt niet dat het gebied Koerheuvel een oud bouwlandcomplex is (geen enkeerdgrond). De stelling in het commentaar dat de Koerheuvel een belangrijk (uitkijk-)punt was in de vijftiende eeuw, wordt ontkracht door de bewering dat de bouwlandcomplexen waren omgeven door forse hakhoutwallen (die het uitzicht ongetwijfeld sterk belemmerden), zodat het gebied toen, net

zomin als in de huidige situatie (door de omringende bebossing) een belangrijk uitkijkpunt was. Overigens worden de patroonkenmerken in de zin van structuurbepalende elementen door bebouwing in de voorgestelde vorm niet aangetast.

Flora, vegetatie en fauna (natuurwetenschappelijke betekenis): In de huidige situatie is, als gevolg van een geïntensiveerd grondgebruik (maïsteelt) op de Koerheuvel geen sprake van soortenrijke akkeronkruidvegetaties. Het is een illussie dat mogelijke potentiële waarden hier tot ontwikkeling gebracht zouden worden, indien geen bebouwing in dit gebied zou plaatsvinden, omdat de daarvoor noodzakelijke extensivering van het grondgebruik ondenkbaar is, gezien de ontwikkelingen in de landbouw.

Bovendien betekent voortzetting van het huidige, intensieve landbouwkundige grondgebruik een grotere bedreiging van de botanische betekenis van het smeltwaterdal (door afstroming van voedselrijk water) dan het realiseren van bebouwing op de Koerheuvel.

Visuele aspecten: In tegenstelling tot hetgeen in het P.P.C.-commentaar wordt gesteld, maakt het gebied van de Koerheuvel geen deel uit van de overgang van de laaggelegen open uiterwaarden van de Rijn naar de hoger gelegen bossen op de stuwwal. Enerzijds niet omdat het (woon-)gebied Donderberg deze overgang vormt, anderzijds niet omdat de bossen op de stuwwal in het algemeen lager gelegen zijn dan het gebied de Koerheuvel.

Conclusie

Een aantal van de hiervoor onder de punten 1 t/m 3 weergegeven opvattingen van de P.P.C. zijn onjuist. Met het gegeven dat het gebied Koerheuvel recreatief aantrekkelijk is, met name door de visuele afwisseling met het aangrenzende bosgebied, kan worden ingestemd. Het is evenwel duidelijk dat deze recreatieve belangen niet opwegen tegen de woningbouwbelangen.

4. Door woningen te bouwen op gronden, waarvoor geen overwegende planologische belemmeringen gelden, is volgens de P.P.C. de woningbouw in Rhenen voor de komende jaren redelijk gewaarborgd zonder dat het meest waardevolle gedeelte van de Koerheuvel wordt aangetast.

In deze opvatting acht zij woningbouw in het gedeelte van het plangebied, begrensd door de Reumersweg, de Nieuwe Veenendaalseweg, de Koerheuvelweg en een landwegje tussen de Koerheuvelweg en de Reumersweg, aanvaardbaar.

In Rhenen, Elst en Achterberg, kunnen volgens de P.P.C. nog 859-1083 woningen gebouwd worden, te weten:

Koerheuvel	119 woningen
Donderberg	35 woningen
Het Woud	112 woningen
Het Bosje	350 - 490 woningen
Cuneralaan	35 woningen
Grebbekwartier	95 - 179 woningen
Omgeving gemeentekantoor	63 woningen
Achterberg	50 woningen

Reactie

Zie hiervoor de op de bladzijden 41 t/m 44 van de toelichting op het plan gegeven reactie op het commentaar van de P.P.C. op het bestemmingsplan en de inhoud van de brief ter zake aan Gedeputeerde Staten, die onderdeel uitmaakt van de bij de plantoelichting behorende bijlagen I.

Hierbij zij nog aangetekend dat de maximum capaciteit van het Bosje geen 490 maar 385 woningen bedraagt en dat het slechts haalbaar lijkt in het Grebbekwartier 75 à 95 woningen te bouwen.

Het bouwen van woningen in overeenstemming met de korte termijnvisie van de P.P.C. zou tot gevolg hebben dat:

- a. met name het inwonertal van Rhenen sterk zou dalen;
- b. de bevolking van de stad Rhenen versneld zou vergrijzen;
- c. het voorzieningenniveau en de maatschappelijke organisatie van de stad niet in stand kunnen blijven.

Het gedeeltelijk bebouwen van het Koerheuvelgebied met woningen kan een en ander niet voorkomen.

In dit verband wordt er ten slotte nog op gewezen dat het aantal ingeschreven woningzoekenden, dat blijkt de bij de plantoelichting behorende bijlage op 28 mei 1982 696 bedroeg, inmiddels is opgelopen tot 858. Onderstaand overzicht geeft daaromtrent detailinformatie.

1. ECONOMISCH GEBONDENEN

<u>Starters</u>	<u>1000-1500</u>	<u>1500-2000</u>	<u>2000-2500</u>	<u>2500-3000</u>	<u>> 3000</u>
18 t/m 20 jaar	4	2	1		
21 t/m 25 jaar	22	43	34	6	2
26 jr. en ouder		9	28	10	13
<u>Doorstromers</u>	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>44</u>	<u>36</u>	<u>36</u>
	27	60	107	52	51
	===	===	===	===	===

2. SOCIAAL GEBONDENEN

<u>Starters</u>					
18 t/m 20 jaar	16	2			
21 t/m 25 jaar	86	54	30	6	3
26 jr. en ouder	25	14	34	13	5
<u>Doorstromers</u>	<u>9</u>	<u>22</u>	<u>53</u>	<u>35</u>	<u>29</u>
	136	92	117	54	37
	===	===	===	===	===

3. BEJAARDEN	33	47	8	5	6
	===	===	===	===	===

4. ZWERFFORENSEN

5. ONVOLL. GEZINNEN	18	7			1
	===	===			===
	---	---	---	---	---
	214	206	232	111	95
	===	===	===	===	===

5. De P.P.C. kan men het uitgangspunt dat aan de berekening van de woningbehoefte ten grondslag ligt, te weten een vast aantal inwoners, niet instemmen. De voor woningbouw beschikbare ruimte moet uitgangspunt zijn voor het te volgen ruimtelijk beleid. Hierbij zal aldus de commissie genoeg moeten worden genomen met een relatief wat sterkere achteruitgang van het voorzieningenniveau in de kern Rhenen.

Reactie

Het constant houden van het aantal inwoners is van levensbelang voor de gemeente Rhenen. Een aanmerkelijke daling van het inwonertal zou, zoals bij punt 4 reeds werd opgemerkt, gepaard gaan met desastreuze gevolgen voor de middenstand, de scholen, het verenigingsleven en de gemeenschapsvoorzieningen.

Dit is ten enenmale onaanvaardbaar.

Onjuist is overigens ook de stelling van de P.P.C., dat de volgens het streekplan voor woningbouw beschikbare ruimte alles bepalend is voor het te volgen ruimtelijk beleid. Het ter zake te voeren beleid dient er op gericht te zijn een zodanige ordening van alle beschikbare ruimte te bewerkstelligen, dat een voor de samenleving zo gunstig mogelijk geheel ontstaat. De Rhenense samenleving zou er bepaald niet mee gediend zijn als de stad Rhenen ten gevolge van onvoldoende woningbouw een levend hart zou gaan missen.

6. Verduidelijkt dient te worden, aldus de P.P.C., dat de gehanteerde parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning geen vastgestelde norm is, maar afhankelijk is van het te realiseren type woningen.

Reactie

Op bladzijde 45 van de toelichting is onder punt 2 ter zake duidelijkheid verschaft. In het plangebied zal per woning in ieder geval 1 parkeerplaats aanwezig zijn (op eigen terrein of op openbaar terrein). Naar mate meer grote woningen in het plangebied gerealiseerd zullen worden zal meer parkeerruimte per woning aangelegd worden c.q. beschikbaar komen.

7. De toelichting dient volgens de P.P.C. te worden aangevuld met een uitvoerige rapportage over de geluidsbelasting en de eventuele hiervoor aan te brengen voorzieningen.

Reactie

De gewenste rapportage is toegevoegd aan de bijlagen bij het bestemmingsplan.

8. Bij het vast te stellen plan dient naar het oordeel van de P.P.C. een exploitatie-opzet te worden gevoegd.

Reactie

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

Tenslotte maakt de P.P.C. nog de volgende opmerkingen over de planvoorschriften.

9. Artikel 5, lid 2

Is deze bepaling ook van toepassing op artikel 10, lid 6, bij de bouw van 2 vrijstaande woningen?

Reactie

Artikel 10, lid 6, zal worden gewijzigd in die zin dat de woorden "twee woningen" zullen worden vervangen door de woorden "twee aaneengebouwde woningen in één gebouw van een boerderijtype".

Artikel 5, lid 2, is niet van toepassing op het aangepaste 6e lid van artikel 10.

10. Artikel 7, lid 2, artikel 8, lid 2 en artikel 9, lid 2

De afgifte van een bouwvergunning dient gekoppeld te worden aan een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

Reactie

Niet wordt ingezien, dat bij de geplande woningbouw bovengemeentelijke belangen zijn betrokken.

Er van uitgaande dat een voorschrift ex artikel 16 van de W.R.O. wordt verlangd om te bereiken dat de te bouwen woningen ten goede zullen komen aan V.V.T.-ers, wordt erop gewezen dat de onderwerpelijke voorschriften dit zelf reeds waarborgen.

Op een juiste toepassing van deze voorschriften mag worden vertrouwd.

11. Artikel 7, lid 5

Een carport wordt hier ten onrechte aangemerkt als een bijgebouw.

Het gaat om een bouwwerk.

Reactie

Aan deze opmerking is tegemoetgekomen door het in het 5e lid van artikel 7 inzake carports gestelde te laten vervallen.

12. Artikel 7, lid 8, artikel 8, lid 8, artikel 9, lid 8

Is het de bedoeling dat "uitbouwen" uitsluitend mogen worden gerealiseerd na een vrijstelling, terwijl "bijgebouwen" zonder vrijstelling mogelijk zijn?

Reactie

Lid 8, van de artikelen 7, 8 en 9, komen te vervallen.

13. Artikel 13, lid 4

Het woord "opgaande" dient te worden geschrapt.

Reactie

Aan deze opmerking is tegemoetgekomen.

14. Artikel 17, lid 4

De zinsnede "De daarvoor in aanmerking komende" kan vervallen.

Reactie

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

15. Artikel 22

De verwijzing naar de artikelgedeelten, waarop de strafbepaling van toepassing is, dient te worden bijgesteld.

Reactie

Aan deze opmerking is tegemoetgekomen.