

GEMEENTE RHENEN

TOELICHTING
BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN
ACHTERBERG I

HEIDEMIJ

september 1989

ADVIESBUREAU

687/2620/R002

INHOUD

	<u>Blz.</u>
1. Inleiding	1
2. Bestaande toestand	
2.1 Begrenzing	2
2.2 Historische ontwikkeling	2
2.3 Vigerende bestemmingsregelingen	2
2.4 Streekplan en structuurplan	3
2.5 Ruimtelijke structuur	4
2.6 Detailhandel en dienstverlening	5
2.7 Bijzondere voorzieningen	5
2.8 Bedrijven	6
2.9 Verkeer	7
2.10 Geluidsaspecten	7
3. Gewenste ontwikkeling	9
3.1 Algemene aspecten	9
3.2 Woningbehoefte	9
3.3 Woningbouwlocaties	10
3.4 Bedrijfshinder	12
3.5 Detailhandel en dienstverlening	12
4. Planbeschrijving	13
4.1 Algemene aspecten	13
4.2 Woonbestemmingen	13
4.3 Openbare doeleinden	14
4.4 Bedrijven	14
4.5 Kantoren	15
4.6 Agrarische bedrijven	16
4.7 Tuin	16
5. Uitvoerbaarheid	17
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.2 Economische uitvoerbaarheid	17

INHOUD (vervolg)

Blz.

6.	Resultaten van het vooroverleg	18
6.1	Resultaten van het vooroverleg	18
6.2	Reactie Provinciale Planologische Commissie	28

- Bijlagen:
- Tekstbijlage 1 (verkavelingsmodellen)
 - Kaartbijlagen 1, 2, 3, 4a en 4b
 - Verslag hoorzitting
 - Kostprijsberekening voor nieuwe bouwlocatie

1. INLEIDING

Achterberg is de kleinste van de drie kernen binnen de gemeente Rhenen. Het ligt op circa 2 km ten noordoosten van de hoofdkern Rhenen. De derde kern is Elst in het westen van de gemeente.

De voor Achterberg geldende bestemmingsregeling is aan herziening toe omdat zij niet meer in overeenstemming is met de actuele situatie en omdat zij vrijwel geen mogelijkheden meer biedt voor woningbouw.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn inventarisaties gemaakt van het wonen in Achterberg, de detailhandel en dienstverlening, de bijzondere voorzieningen, de bedrijven en hun hinderaspecten, het verkeer, de woningbehoefte, de woningbouwlocaties en de verkavelingsmogelijkheden. Tegelijkertijd is daarbij gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwing vooral in relatie met de omgeving.

Op basis van de inventarisaties zijn conclusies getrokken en voorstellen gedaan die vervolgens hun juridische vertaling hebben gevonden in het bestemmingsplan.

2. BESTAANDE TOESTAND

2.1 Begrenzing

De grenzen van het bestemmingsplan Achterberg I zijn zodanig gekozen dat vrijwel alle niet agrarisch gebruikte gebouwen en gronden welke tot de kern Achterberg gerekend mogen worden er in zijn opgenomen. Ook enkele agrarische gebouwen en gronden, die te midden van de kernbebouwing liggen, maken deel uit van het plangebied, maar omliggende agrarische bedrijven maken er geen deel van uit. Deze bedrijven zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Achter de bebouwing ten zuidoosten van de Molenweg is een gebied opgenomen voor woningbouw. Dit wordt verder begrensd door de Noordseweg aan de zuidzijde en de bestaande bebouwing langs de Cuneraweg aan de noord- en oostzijde.

2.2 Historische ontwikkeling

Van oudsher is Achterberg met Rhenen verbonden geweest. Vanuit Rhenen gezien ligt Achterberg ook inderdaad achter de berg.

Door de eeuwen heen is Achterberg met omgeving een agrarisch gebied geweest met een eigen karakter en een eigen bevolking. Hier woonden kleine landbouwers en mensen die turf en plaggen staken.

Uit de historie is bekend dat in 1158 het kasteel de Horst is gebouwd door Godfried van Rhenen. Het nu niet meer bestaande kasteel lag op een verhoogde plek aan de zuidzijde van de Dijk.

Achterberg heeft door zijn ligging in de Grebbelinie veel te lijden gehad van de tweede wereldoorlog. Veel boerderijen en huizen zijn toen verwoest. Na de oorlog zijn de verwoeste gebouwen weer hersteld en daardoor ziet Achterberg er nogal nieuw uit met hier en daar nog wat bebouwing van voor de oorlog.

Na de oorlog zijn in Achterberg ook forensen komen wonen waardoor het oorspronkelijke agrarische karakter nu niet meer overheerst.

2.3 Vigerende bestemmingsregelingen

Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Achterberg zoals dat is goedgekeurd door gedeputeerde staten van Utrecht op

14 april 1972. Dit plan beslaat echter een kleiner gebied dan het voorliggende bestemmingsplan Achterberg I. Voor het gebied dat niet in het bestemmingsplan Achterberg, maar wel in het bestemmingsplan Achterberg I valt, vigeert overwegend het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat is vastgesteld op 28 november 1972 en van kracht geworden op 24 maart 1980, maar voor een klein deel, in de omgeving van de Dijk, vigeert het uitbreidingsplan in hoofdzaak dat is vastgesteld op 16 december 1960 en van kracht geworden op 9 augustus 1967.

Enkele opvallende kenmerken van het bestemmingsplan Achterberg zijn:

- De bestemmingen voor eengezinshuizen overheersen. Deze bestemming is in veel gevallen ook aangewezen voor gronden die toentertijd anders bebouwd waren en anders gebruikt werden.
- Bestemmingen voor agrarische doeleinden zijn niet in het plan opgenomen.
- Bestemmingen voor bijzondere doeleinden zijn gegeven aan gebieden waar nu de NH-kerk staat en waar de drie lagere scholen staan.
- Bestemmingen voor verzorgende bedrijven zijn op enkele uitzonderingen na hoofdzakelijk in het centrum van de bebouwing geconcentreerd.
- Uitbreiding van woonbebouwing is mogelijk gemaakt in verschillende bebouwingscategorieën, namelijk in de vorm van vrijstaande, dubbele en aaneengebouwde woningen.
- Woonbebouwing hoger dan twee bouwlagen en een kap is niet toegestaan.

2.4 Streekplan en structuurplan

Op 7 juni 1983 is het structuurplan voor de gehele gemeente vastgesteld. Daarin heeft op basis van een globale analyse en het beleidsuitgangspunt dat het inwonertal van de gemeente op het niveau van circa 16900 inwoners geconsolideerd dient te worden, een afweging tussen wenselijke en mogelijke locaties voor woningbouw plaatsgevonden.

Voor Achterberg heeft dit geresulteerd in de conclusie dat aan de zuidkant mogelijkheden dienen te worden aangegeven om te voorzien in de woningbehoefte van de eigen inwoners.

Het Streekplan Utrecht voorziet in een beperkte uitbreiding. Volgens de toelichting op genoemd plan mag deze $\pm$ 80 woningen bedragen.

2.5 Ruimtelijke structuur

Achterberg is in aanleg een wegdoorp. Gebouwd is in oorsprong vooral aan de Cuneraweg, de Achterbergsestraatweg en aan de Dijk.

De bebouwing heeft een erg heterogeen karakter zowel in functie, in bouwwijze als in dichtheid. Hoewel momenteel woonbebouwing het meest voorkomt bevindt zich daartussen veel andersoortige bebouwing zoals bedrijfsbebouwing, winkels en scholen.

De woonbebouwing is aanvankelijk gebouwd als vrijstaande woningen en niet te dicht op elkaar zoals nog te zien is aan de zuidzijde van de Dijk (zie kaartbijlage 1).

Later heeft verdichting plaatsgevonden door de vrijstaande woningen dichter bij elkaar te bouwen en tenslotte ging men over tot het bouwen van woningen in korte blokken zoals te zien is aan het Ruiterpad. De oudere bebouwing kenmerkt zich ook door een landelijk karakter dat tot uiting komt door lage gevels en grote kappen.

Bepplanting is in Achterberg maar in beperkte mate aanwezig. Bepplanting met rijen bomen wordt alleen aangetroffen aan de Cuneraweg en incidenteel aan de Achterbergsestraatweg en het Ruiterpad. Als groenelement van formaat kan alleen het parkje ten zuiden van de hoek Molenweg- Ruiterpad genoemd worden. Wel komt hier en daar veel erfbeplanting voor.

Het karakter van de openbare ruimte varieert sterk.

Als positief zijn te waarderen de fraaie afronding van de noordzijde van de bebouwde kom langs de Cuneraweg, de entree van Achterberg vanaf de Achterbergsestraatweg, de entree van Achterberg via de Cuneraweg aan de zuidzijde, het profiel van en de bebouwing langs de Dijk en de incidentele doorkijkjes tussen de bebouwing door naar het open gebied vooral die naar de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug.

Als negatief zijn te waarderen in enkele gevallen de bedrijfsgebouwen soms door hun situering, soms door hun bouwmasa (erg groot of erg rommelig) soms door het grote verharde oppervlak aan de weg, soms door de neiging steeds verder het open gebied in te dringen zowel het open buitengebied als het open binnenterrein.

De belangrijkste kenmerken van de ruimtelijke structuur zijn gevisualiseerd op kaartbijlage 1.

2.6 Detailhandel en dienstverlening

In 1979 is een distributie-planologisch onderzoek (DPO) verricht door het Centraal Instituut Midden- en Kleinbedrijf (CIMK) voor de gehele gemeente. Voor zover van belang voor Achterberg wordt daaraan het volgende ontleend. De winkelvoorziening in Achterberg is te kwalificeren als een "zeer kleine dorpsvoorziening". Gezien de nabijheid van de stad Rhenen kan niet zondermeer van een slechte verzorgingssituatie worden gesproken. De plaatselijke verzorging heeft in hoofdzaak betrekking op de voedings- en genotmiddelen-sector. Vijfentwintig procent van de koopkracht in deze sector wordt in Achterberg gebonden, vijfenveertig procent ervan vloeit af naar de kern Rhenen. Tenminste drie van de vier bedrijven in de sector van de duurzame en overige goederen hebben een functie voor een aanmerkelijk groter verzorgingsgebied dan de kern Achterberg.

De winkels en de overige publiekbedienende voorzieningen liggen verspreid over het dorp (zie kaartbijlage 2). Enige concentratie is te constateren langs het noordwestelijke deel van de Cuneraweg. Een klein centrum of een centraal punt ontbreekt echter in Achterberg.

2.7 Bijzondere voorzieningen

Als bijzondere voorzieningen heeft Achterberg een NH-kerk, één openbare en één christelijke school voor basisonderwijs, een brandweerkazerne, een dorpshuis, een bankfiliaal en een postkantoortje. Het merendeel van deze voorzieningen ligt aan de Achterbergsestraatweg. Eén school ligt aan het westelijke uiteinde van het Ruiterpad (zie kaartbijlage 2). In 1985 is de basisschool ingevoerd, waarbij als minimumnorm voor een school het aantal van 50 leerlingen geldt. Momenteel loopt het aantal leerlingen op de Achterbergse scholen terug. Indien deze teruggang verhoudingsgewijze gelijk is aan die voor geheel Rhenen en als de verdeling van de leerlingen over de schooltypes gelijk blijft, blijven er in Achterberg voldoende mogelijkheden over voor twee basisscholen.

Het dorpshuis is thans ondergebracht in een deel van de voormalige Rollemanschool. Recreatieve en sportvoorzieningen zijn in Achterberg vrijwel niet aanwezig. Alleen bij de voormalige Rollemanschool is een gymnastieklokaal aanwezig, dat dienst doet voor de twee scholen.

2.8 Bedrijven

Bedrijven van velerlei soort bevinden zich in Achterberg verspreid over de kern vooral langs de Achterbergsestraatweg en aan de noordoostzijde van de Cuneraweg tussen de Dijk en de Hogesteeg. Opvallend is dat hier verhoudingsgewijze veel op de bouwnijverheid en de autobranche gerichte bedrijven bij zijn (zie kaartbijlage 2).

Enkele agrarische bedrijven (waaronder een kwekerij) van verschillende grootte en soort (met en zonder veredeling) bevinden zich tussen de overige bebouwing. Het gaat om twee bedrijven. Het ene op Cuneraweg 110 met 35 stuks melkvee, 30 stuks jongvee, 25 fokzeugen en biggen en 25 kippen en het andere op De Dijk 36 met 250 mestvarkens. Van belang voor Achterberg is ook de aanwezigheid van vrij veel agrarische bedrijven, in de directe omgeving, waar veredeling toegepast wordt.

Een onderzoek is verricht naar de mate waarin bedrijven hinder veroorzaken. Deze hinder kan zijn van visuele aard als een gebouw qua verschijningsvorm niet past in zijn omgeving, van functionele aard als de soort bedrijvigheid niet past in de omgeving of stankhinder van agrarische veredelingsbedrijven of gevaar van L.P.G.-installaties betreffen. Voor stankhinder zie kaartbijlage 3.

Bedrijven die op basis van het onderzoek erg hinderlijk zijn, zijn het garagebedrijf aan de Dijk (hinderlijk in visueel en functioneel opzicht) en het transport- en loonwerkbedrijf aan de Cuneraweg (hinderlijk in visueel en functioneel opzicht en hinder die uit de bedrijfsvoering voortvloeit).

De stankhinder is bepaald op basis van de brochure Veehouderij en Hinderwet uitgegeven door het ministerie van Landbouw en Visserij. De straal van de stankcirkels rond de veredelingsbedrijven is bepaald op basis van het aanwezige vee of op basis van het vee dat conform een hinderwetvergunning toelaatbaar is. Het blijkt dat zeer veel woningen in Achterberg binnen de stankcirkels liggen. De op kaartbijlage aangegeven LPG-installatie is inmiddels opgeheven.

2.9 Verkeer

Structurele verkeersproblemen doen zich in Achterberg niet voor en zij worden ook niet of nauwelijks verwacht als de nieuwe woningen gebouwd

worden, die in het plan zijn voorzien. De verkeersintensiteiten en dwarsprofielen van de wegen zijn goed op elkaar afgestemd. Op de route Achterbergsestraatweg-Friesesteeg is soms wat sluipverkeer en op beperkte schaal komt vrachtverkeer voor. Op de kruising Cuneraweg-Achterbergsestraatweg-Friesesteeg zijn in de afgelopen jaren enkele ongelukken gebeurd.

Op de Achterbergsestraatweg wordt vrij hard gereden. Dit levert vooral bij de scholen een onveilig gevoel op. Ook de situatie bij de lagere school op de hoek Ruiterspad-Cuneraweg roept gevoelens van onveiligheid op.

In verband hiermede is op de Achterbergsestraatweg met aansluitende wegen onlangs schoolroutebeveiliging doorgevoerd.

2.10 Geluidsaspecten

Ingevolge de Wet geluidhinder moet bij bestemmingsplannen specifiek aandacht worden besteed aan het geluidsniveau waaronder nieuw te bouwen woningen vallen. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet ingevolge artikel 77 van de wet een akoestisch onderzoek worden ingesteld naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen, gelegen in geluidszones, ten gevolge van het wegverkeer en naar maatregelen om te voorkomen, dat de toekomstige geluidsbelasting vanwege de weg de hoogst toelaatbare belasting te boven gaat. Deze hoogst toelaatbare geluidsbelasting bedraagt in beginsel 50 dB(A) en gedeputeerde staten kunnen in bepaalde gevallen voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde vaststellen, zij het dat deze waarde de 65 dB(A) niet te boven mag gaan.

In principe hebben alle wegen een geluidszone. Hiervan zijn volgens artikel 74, lid 2, sub a, van de wet, uitgezonderd de wegen, waarvan de gemeenteraad, op grond van een redelijke schatting, na overleg met de wegaanlegger of wegbeheerder, heeft verklaard, dat daarvan binnen een periode van 10 jaar minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal gebruik zullen maken. Deze wegen hebben dan geen geluidszone en ten aanzien daarvan kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

In mei 1983 zijn verkeerstellingen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de verkeersintensiteiten laag zijn. De drukst bereden route, welke m.b.t. de nieuwbouwlocatie achter de Molenweg van belang is, is de Achterbergsestraatweg-Friesesteeg. Hier passeren per etmaal niet meer dan 1700 motorvoertuigen. Bij een jaarlijkse toeneming van 1%, wat de landelijke verwach-

ting is, zal over 10 jaar de intensiteit zijn gegroeid tot niet meer dan 1875. Dat betekent dat ten aanzien van de wegen Achterbergsestraatweg, Molenweg, Ruiterpad en Cuneraweg verklaard kan worden, dat verwacht wordt, dat daarvan binnen een periode van 10 jaar minder dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal gebruik zullen maken.

3. GEWENSTE ONTWIKKELING

3.1 Algemene aspecten

Op basis van artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening stellen burgemeester en wethouders een onderzoek in naar de bestaande toestand en de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente. Ook voor Achterberg is dit gedaan.

De bestaande toestand is in het vorige hoofdstuk beschreven. Daaruit blijkt dat zich in Achterberg niet veel planologische problemen voordoen. In dit hoofdstuk dient nagegaan te worden hoe deze problemen behandeld dienen te worden. Daarbij valt vooral aan de hinderaspecten van bedrijven te denken. Verder dient nagegaan te worden wat de mogelijke en wenselijke ontwikkeling ten aanzien van woningbouw dient te zijn en ten aanzien van detailhandel en dienstverlening.

3.2 Woningbehoefte en volkshuisvestingsplan

In 2.2 is Achterberg gekenschetst als een van oorsprong agrarisch gebied met een eigen karakter en een eigen bevolking, waar na de oorlog ook forensen zijn komen wonen. Het eigen karakter is voor een belangrijk deel gebleven, mede door de sterke sociale en culturele binding van de oorspronkelijke bevolking. Het dorp fungeert nog steeds als trekpleister voor de woningzoekenden uit het dorp en de aangrenzende gebieden, zoals het Binnenveld, het Laareind en een deel van de Cuneraweg. Deze tendens tot concentratie is versterkt door de vermindering van de werkgelegenheid in de agrarische sector.

Woningbehoefte

Per 31 december 1987 was het aantal inwoners van de kern Achterberg, het Laareind en het Binnenveld 1.617, zijnde bijna 10% van de bevolking van Rhenen. Het totaal aantal woningen in genoemde gebieden bedroeg 388, zodat de woningbezetting 4,17 was tegen 2,9 als gemiddelde voor de gehele gemeente. Hoewel de woningbehoefte voor Achterberg niet afzonderlijk is becijferd in het onlangs gereed gekomen volkshuisvestingsplan (VHP), kan worden gesteld dat - gelet op de voorgaande cijfers - een meer dan evenredige vraag kan worden verwacht.

Waar voor de gehele gemeente een woningbouwprogramma van ± 80 woningen per jaar is voorzien voor de periode 1987-1999, is de in dit bestemmingsplan neergelegde fasering van ± 8 woningen per jaar eerder te laag dan te hoog. Een dergelijke fasering betekent een bouwprogramma van tenminste ongeveer 80 woningen tot 1997, het eindjaar van het streekplan. Deze becijfering is min of meer onderschreven in het streekplan, waarin op pagina 40 van de Toelichting wordt vermeld dat de woningvoorraad van Achterberg op beperkte schaal zal kunnen groeien (± 80 woningen).

Woningbouwprogramma

Het in dit bestemmingsplan als uitbreidingslokatie opgenomen woongebied ten zuiden van de huidige bebouwing omvat bouwmogelijkheden voor ± 80 woningen in aaneengesloten bebouwing van betrekkelijk kleine blokken van ten hoogste 6 bij lage bouw en van ten hoogste 8 woningen op de overige lokaties.

Het VHP heeft de woningbehoefte op korte termijn (1988-1992) becijferd op 336 woningen voor Rhenen en Achterberg, te verdelen in 184 huurwoningen en 152 koopwoningen. Daarvan dient het overgrote deel (266 woningen) uitgevoerd te worden in de goedkopere prijsklassen (tot $\pm f 140.000,-$), terwijl er voorts vraag is naar 55 bouw kavels.

Het in uitvoering zijnde programma voor Achterberg omvat voor 1988 een aantal van 10 bouw kavels. Vor 1989 zijn gepland 9 premiekoopwoningen en 4 huurwoningen voor senioren met eenmalige bijdrage. Daarna wordt een jaarlijks bouwprogramma van 8 woningen gepland. Daarbij zal de toewijzing zodanig worden opgezet dat deze in beginsel aan Achterbergse woningzoekenden ten goede komen.

De planvoorschriften ten aanzien van de te bouwen woningen zijn zodanig dat op de onderscheidene bouwterreinen een differentiatie naar sociale huurwoningen, premiekoopwoningen of vrije sector woningen met of zonder bijdrage mogelijk is, zodat aan het gewenste woningbouwprogramma kan worden tegemoetgekomen, ook ten aanzien van de kostenbegrenzing.

Het vorenstaande houdt in dat het bestemmingsplan zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin tegemoet komt aan de behoefte en het programma becijferd in het VHP.

3.3 Woningbouwlocaties

In het kader van de voorbereiding van het structuurplan is een onderzoek uitgevoerd naar uitbreidingsmogelijkheden van Achterberg en de financiële haalbaarheid daarvan. Uitgangspunt bij het zoeken naar mogelijke bouwlocaties was daarbij enerzijds het verkrijgen van een verantwoorde stedenbouwkundige afronding van de kern Achterberg en anderzijds het voorzien in de woningbehoefte zoals die in het structuurplan is berekend. De vier onderzochte bouwlocaties zijn aangegeven op kaartbijlage 3.

Bij het onderzoek van de vier bouwlocaties is met name gelet op de volgende aspecten:

- . ligging ten opzichte van hindercirkels van veredelingsbedrijven en gevarencirkels van L.P.G.-stations;
- . stedenbouwkundige inpassingsmogelijkheden en bijdrage aan stedenbouwkundige en landschappelijke afronding van de kern;
- . financiële haalbaarheid van woningbouw op de locaties.

Uit het onderzoek zijn destijds de volgende conclusies getrokken:

- . alle locaties zijn belegd met één of meer hinder- c.q. gevarencirkels;
- . locatie III en locatie IV bieden stedenbouwkundig en landschappelijk gezien de beste inpassingsmogelijkheden;
- . rekening houdend met de kosten die zijn gemoeid met verwerving van bedrijven teneinde de bijbehorende hinder- c.q. gevarencirkels weg te nemen, is de haalbaarheid van de locaties I, II en III vooralsnog zeer problematisch;
- . hoewel realisering van woningbouw op locatie IV niet zonder problemen zal zijn, is de haalbaarheid daarvan het grootst.

De destijds gehanteerde gegevens betreffende de bedrijven die gepaard gaan met hindercirkels zijn getoetst aan de actuele situatie (zie kaartbijlage 3). Daaruit is gebleken dat de situatie ten aanzien van bouwlocatie I en II niet gewijzigd is.

Voor bouwlocatie III heeft zich wel een belangrijke wijziging voorgedaan. Aanvankelijk lag deze locatie binnen de gevarencirkel van de L.P.G.-installatie die gevestigd was op Cuneraweg 94. Omdat de installatie inmiddels verdwenen is hoeft er geen rekening meer mee te worden gehouden.

Aangezien uit financiële analyses is gebleken dat toevoeging van locatie III aan locatie IV de economische uitvoerbaarheid van de uitbreiding van Achterberg in gunstige zin beïnvloedt en ook uit stedenbouwkundig oogpunt een samenhangende afronding van Achterberg aan de zuidkant is gewenst, zijn zowel locatie III als locatie IV in het plan opgenomen als uitbreiding van Achterberg.

3.4 Bedrijfshinder

De in het vorige hoofdstuk geconstateerde hinder van bestaande bedrijven kan maar voor een deel met behulp van een bestemmingsplan worden beperkt. Te denken valt aan bevrozing van het huidige functioneren, beperking van de verdere bebouwingsmogelijkheden, beperkingen bij het veranderen van bedrijfscategorieën en tenslotte aan het wegbestemmen van hinderlijke bedrijfsgebouwen en bedrijfspvormen.

Veelal zullen echter de financiële consequenties van een actief beleid, vooral ten aanzien van wegbestemmen, zo ingrijpend zijn dat bij afweging van mogelijkheden en wenselijkheden de bestaande situatie geaccepteerd moet worden. Van geval tot geval zal bekeken moeten worden met welke middelen negatieve aspecten zo veel mogelijk beperkt kunnen worden.

3.5 Detailhandel en dienstverlening

Het DPO van het CIMK komt tot de conclusie dat het draagvlak voor detailhandel en dienstverlening in Achterberg erg beperkt is vooral doordat de kom Rhenen zo dichtbij ligt. Mogelijkheden tot versterking van de verzorgingsfunctie zijn dan ook uiterst gering.

Het opnemen van nieuwe vestigingsplaatsen voor detailhandel of dienstverlening in het bestemmingsplan moet dan ook niet wenselijk geacht worden.

Indien zich binnen Achterberg gevestigde winkels en kantoren willen verplaatsen zouden deze verplaatsingen zich bij voorkeur in de richting van het hart van de dorpskern moeten bewegen.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemene aspecten

Enerzijds is het bestemmingsplan zodanig opgesteld dat zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de wijze waarop eerdere bestemmingsplannen binnen de gemeente zijn opgesteld teneinde zoveel mogelijk uniformiteit in de plannen te krijgen, anderzijds wijkt de planologische situatie in Achterberg af van die in andere kernen binnen de gemeente waardoor soms een andere wijze van regelen van de bestemming nodig is.

In het bestemmingsplan is uiteraard rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling zoals die in het vorige hoofdstuk beschreven is. Dit betekent dat geen grote wijzigingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen met uitzondering van het gebied dat voor nieuwe woningen is bestemd, gelegen ten zuiden van de hoek Molenweg-Cuneraweg. Enkele kleinere uitzonderingen komen hierna nog ter sprake.

Als algemene karakteristiek mag gesteld worden dat het bestemmingsplan overwegend een conserverend plan is omdat de bestemmingen in de meeste gevallen overeenstemmen met de bestaande werkelijkheid.

Verder is het plan aanvullend en corrigerend ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling onder andere in die zin dat in afwijking van die regeling tot stand gekomen bebouwing, al of niet met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in het plan is opgenomen en daarmee is gelegaliseerd.

4.2 Woonbestemmingen

De bestaande woningen zijn als zodanig bestemd en in de betreffende categorie (aaneengebouwd, halfvrijstaand of vrijstaand) ondergebracht. Over het algemeen kunnen woningen in twee lagen met een kap gebouwd worden. Uitzonderingen hierop vormen in enkele gevallen woningen gelegen op de grens met het open buitengebied. Hier zijn veelal alleen woningen met een lage gootlijn toegestaan maar dan wel met een flinke kap. Zodoende kunnen bouwmassas behouden worden die een goede overgang vormen tussen bebouwd en onbebouwd gebied.

De bestemming tot woonbebouwing is nieuw voor de gebieden waar nu het dorpshuis staat en waar aan de Cuneraweg destijds een agrarisch bedrijf aanwezig was.

Voor het grote, voor nieuwe woningen bestemde gebied is een verkaveling aangegeven die het resultaat is van een studie naar de daar mogelijke bouwwijzen (zie tekstbijlage 1). Binnen de verkaveling zijn behalve aaneengebouwde ook halfvrijstaande en vrijstaande woningen mogelijk. Kaartbijlage 4a en 4b geven twee mogelijke verkavelingalternatieven weer (A en B) die laten zien welke mogelijkheden er zijn om in te spelen op de situatie op de woningmarkt. Afhankelijk van de soort woningen kunnen in het gebied ongeveer 80 woningen gebouwd worden. Dit betekent dat hier in de woningbehoefte van circa tien jaar kan worden voorzien. Om die reden is voor een zogenaamde gedetailleerde bestemming gekozen en niet voor een later door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming.

Uitgaande van de start van de woningbouw op locatie IV, moeten in eerste instantie de gronden van één agrarisch bedrijf verworven worden, de achtertuinen van enkele aangrenzende zeer diepe percelen alsmede de gronden van de aan de Molenweg gevestigde kwekerij.

4.3 Openbare doeleinden

Deze bestemming is gegeven aan de NH-kerk en de bijbehorende woning, de twee scholen en de brandweergarage.

De bestemmingsregeling laat de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik toe. Geringe uitbreiding van de bebouwing is mogelijk. Met het bijbouwen van een lokaal bij de Valleischool is rekening gehouden.

4.4 Bedrijven

De bestemming Bedrijven is gegeven aan de zogenoemde ambachtelijke bedrijven. Dit soort bedrijven komt in Achterberg in veel variaties voor.

De toelaatbaarheid van bedrijven is gekoppeld aan de lijst van bedrijven zoals die is opgenomen in de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek is een onderscheiding gemaakt naar bedrijfstype en milieubelasting. Op grond daarvan zijn de verschillende bedrijven onderverdeeld in milieucategorieën. Dit betekent dat er tussen het bedrijf en het milieugevoelige object een bepaalde afstand aangehouden moet worden.

Alleen bedrijven vallende binnen de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders is opgenomen waardoor ook in milieucategorie 3 vallende bedrijven kunnen worden toegestaan.

Deze vrijstelling wordt geacht te zijn verleend aan bestaande bedrijven die al in milieucategorie 3 vallen.

Op de kaart is aangegeven bij welke bedrijven een (dienst)woning is toegestaan.

Bestaande bedrijven hebben een bouwvlak toegewezen gekregen. Dit mag voor 100% worden bebouwd, tenzij op de kaart een lager bebouwingspercentage is aangegeven.

Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken. Over het algemeen is daarbij nog enige marge toegelaten voor uitbreiding van de bebouwing. Deze marge is het kleinst voor bebouwing die nu al als hinderlijk wordt ervaren (zie onder 2.8).

Bij de meeste bedrijfsbestemmingen is een zone voor bijgebouwen geprojecteerd. Hier kunnen zowel bijgebouwen bij bedrijven als bijgebouwen bij woningen worden gebouwd.

4.5 Kantoren

De bestemming is gegeven aan twee kleine kantoorvestigingen namelijk aan een filiaal van een handelsbank en aan een postkantoor, beide gelegen aan de Achterbergsestraatweg.

Het postkantoor is gevestigd in een semipermanente behuizing, die staat op het terrein van de voormalige Rollemanschool.

Op de plankaart is voor het postkantoor een bouwvlak aangegeven dat samenvalt met de bestemmingsgrens.

4.6 Agrarische bedrijven

De bestemming Agrarisch bedrijf is aan twee bestaande bedrijven gegeven namelijk aan één klein, gelegen aan de Dijk, en aan één groot, gelegen aan de Cuneraweg.

Zowel op het bedrijf aan de Dijk als aan de Cuneraweg vindt op beperkte tot zeer beperkte schaal veredeling plaats.

4.7 Tuin

Deze bestemming is gegeven aan enkele onbebouwde percelen te weten het als hertenkampje in gebruik zijnde perceel in het westelijke plangebied het binnenterrein binnen het blok dat wordt omgeven door de Cuneraweg, het Ruiterpad-west en de Achterbergsestraatweg, een smal terrein aan de noord-oostzijde van de Cuneraweg en het resterende gebied van de kwekerij aan de Molenweg.

De bestemmingsregeling laat slechts in zeer geringe mate bebouwing toe namelijk niet meer dan 1% van het bestemmingsoppervlak.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien het overwegend conserverende karakter van het plan worden voor de meeste bestemmingen geen maatschappelijke problemen verwacht.

Ten aanzien van de voor nieuwe woningbouw nodige gronden zal tijdig met de huidige eigenaren overleg worden gepleegd over de wijze waarop deze gronden verworven kunnen worden.

Op 17 oktober 1983 is m.b.t. het voorontwerp van het bestemmingsplan een hoorzitting gehouden. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de apart hieraan gewijde bijlage. Daaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. RESULTATEN VAN HET VOOROVERLEG

6.1 Resultaten van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

In het kader van het vooroverleg is het plan op 16 september 1985 aan een groot aantal instanties om commentaar gestuurd. Van de volgende instanties is bericht ontvangen dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen:

- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht e.o.;
- Rijksdienst voor Monumentenzorg;
- Eerstaanwendend Ingenieur-Directeur van de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Utrecht;
- Rijkswaterstaat, Directie Utrecht;
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu;
- Waterschap Grebbe.

Hierna zullen de overige ingekomen reacties worden samengevat en van commentaar worden voorzien.

1. Rijksverkeersinspectie, district noord-west

1. De uitbreiding met ca. 80 woningen lijkt aanvaardbaar vanuit de gedachte enig draagvlak te geven aan verzorgende en dienstverlenende dorpsfuncties.
2. Gepleit wordt voor terughoudendheid in het mogelijk maken van relatief niet onaanzienlijke woningbouw, omdat Achterberg niet direct door het openbaar vervoer ontsloten wordt.

Commentaar

Ad.1 Deze opmerking behoeft geen commentaar.

Ad.2 De uitbreiding van Achterberg onderstreept de wenselijkheid van een aansluiting op het openbaar vervoer. Het ontbreken daarvan kan echter geen doorslaggevend gewicht in de schaal leggen bij een afweging tegen de woningbehoefte, weergegeven in paragraaf 3.2 van de toelichting.

2. Rijksconsulent voor handel, ambachten en diensten

1. Ingestemd wordt met de systematiek van bestemming van de aanwezige bedrijven.
2. Bestaande, m.n. de als hinderlijk ervaren bedrijven dienen ruimere uitbreidingsmogelijkheden te krijgen, om beter te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen.
3. Hinder dient door andere wetgeving te worden ondervangen; het bestemmingsplan is daartoe niet het meest geschikte middel;
4. Verzocht wordt om aandacht voor energiebesparing bij de nieuw te bouwen woningen. M.n. wordt gewezen op:
 - oriëntatie van de voor- of achtergevel op de invallende zonnestraling;
 - de omstandigheid dat een dakhelling met een hoek tussen 45 en 60° voor plaatsing van zonnepanelen ideaal is.

Commentaar

- Ad.1-3 De stelling dat hinder door andere wetgeving moet worden ondervangen gaat te ver. Dat m.n. de milieuwetgeving belangrijke instrumenten biedt om hinder te beperken, betekent niet dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen rekening moet worden gehouden met hinderaspecten. Een goede ruimtelijke ordening eist dat aan de bestemmingsregeling van een bedrijf een afweging van de belangen van dat bedrijf tegen die van de omgeving ten grondslag ligt. M.n. de nabijheid van woningen leidt ertoe dat aan bedrijven grenzen moeten worden gesteld. Daarbij is er naar gestreefd toch zoveel mogelijk speelruimte te geven. In dit licht is gestreefd naar een redelijk compromis.
- Ad.4 Het nieuwe woongebied vormt een afronding van de kern Achterberg. Bij het ontwerp is er naar gestreefd de open ruimte zo veel mogelijk te sparen. De nieuwe bebouwing sluit daarom aan bij de bestaande bebouwing. Binnen dit kader is het niet mogelijk om alle woningen uit het oogpunt van energiebesparing optimaal te situeren. Ten aanzien van de dakhelling wordt erop gewezen dat de planvoorschriften de realisatie van hellingen tussen de 45 en 60° niet in de weg staan.

3. Provinciale Utrechtse Elektriciteitsmaatschappij N.V.

Verzocht wordt de in artikel 24, lid 1, sub c genoemde bouwhoogte van 2,50 m te wijzigen in 3,50 m in verband met de door de PUEM toegepaste transformatorstations.

Commentaar

Aan dit verzoek kan worden tegemoetgekomen. Het desbetreffende artikel is overeenkomstig aangepast.

4. De Gewestelijke Raad voor Utrecht van het Landbouwschap

De Raad acht een onderzoek naar de ontwikkelingsbehoeften en -mogelijkheden van de veehouderijbedrijven in de bebouwde kom noodzakelijk, gelet op de moeilijke en bij aanscherping van de milieuwetgeving nog moeilijkere positie van deze bedrijven.

De resultaten van dit onderzoek moeten worden getoetst aan bestaande sanerings- en verplaatsingsregelingen, waarna in overleg met de ondernemers een keuze met betrekking tot het te voeren beleid kan worden gemaakt.

Commentaar

Binnen de bebouwde kom (en het plangebied) is sprake van een varkensfokkerij (Molenweg 10), een veehouderij (Cuneraweg 110) en een varkensmesterij (De Dijk 36). De varkensfokkerij is aangekocht door de gemeente om woningbouw op de uitbreidingslocatie mogelijk te maken. Het bedrijf wordt elders voortgezet. De twee andere bedrijven zijn met een (planologische) uitbreidingsmogelijkheid in het plan opgenomen. Uitzicht op verplaatsing is er niet, met name vanwege de hoge kosten.

Overigens moet nog worden opgemerkt dat de financiële gevolgen van aanscherping van het milieubeleid voor betrokken ondernemers primair in het kader van de milieuwetgeving dienen te worden beschouwd.

5. Provinciale Waterstaat Utrecht

1. In het onderhavige bestemmingsplan ware ruimte te reserveren voor een tegelijk met de realisering van de nieuwe bouwlocatie aan te leggen bergtank, waarmee het bergingstekort van het rioolstelsel zou moeten worden gecompenseerd.

2. Voor vaststelling van het plan moet een verklaring ex artikel 74 van de Wet geluidhinder worden afgelegd.
3. In dit plan waren nu al uitspraken te doen over de noodzaak en de wenselijkheid van het in het Fietspadenplan als "utilitair, nader onderzoek gewenst" aangeduide fietspad via de Achterbergsestraatweg en het als "fietspad met gecombineerde functie: utilitair, nader onderzoek gewenst, en recreatief, discutabel", aangeduide pad via de Friesesteeg.

Commentaar

Ad.1 Onlangs is door DHV de totale bergingsproblematiek van Rhenen en Achterberg in ogenschouw genomen. Daarbij bleek dat bij handhaving van de huidige pompcapaciteit van het rioolgemeel in Achterberg, uitgaand van alle aangesloten gebieden, de overstortfrequentie minder dan 5x per jaar zal bedragen. Extra berging in Achterberg kan derhalve achterwege blijven.

Ad.2 Deze verklaring zal te zijner tijd worden afgelegd.

Ad.3 Hoewel voor de aanleg van genoemde paden argumenten gegeven kunnen worden, wordt daaraan niet een zodanige prioriteit gegeven dat uitzicht bestaat op realisering. Met name voor het pad langs de Friesesteeg geldt bovendien dat de aanleg vanwege het smalle weglichaam op praktische problemen stuit.

6. Afdeling Ruimtelijke ordening c.a. van de provinciale griffie

1. Gemist wordt een afzetting van de nieuwe woningbouwlocatie tegen de aanduiding van dit gebied in het streekplan Utrecht-Oost.
2. De woningbehoefte voor deze locatie dient in kwalitatieve en kwantitatieve zin te worden aangetoond.
3. In de voorschriften ontbreekt een faseringsbepaling.
4. Gelet op de begripsbepaling 17, wordt er van uitgegaan dat in artikel 8, lid 4, sub a van de voorschriften wordt bedoeld op uitbouwen bij dienstwoningen.
5. Op de plankaart is geen aanduiding W bij de bestemming Café en/of cafetaria C aangetroffen.

6. De benaming "hoofdingenieur-directeur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer" in artikel 14, lid 4 dient te worden geactualiseerd.

Commentaar

- Ad.1 Het (ontwerp-)Streekplan Utrecht voorzag in een uitbreiding aan de zuidzijde van Achterberg met ca. 80 woningen. Het uiteindelijk vastgestelde plan laat een uitbreiding met ca. 60 woningen toe. Dit komt voort uit een bekorting van de looptijd tot 1997 (in plaats van 2000). Aangezien de looptijd van het bestemmingsplan ruim na 1997 zal eindigen, hoeft niet van strijdigheid met het streekplan te worden gesproken.
 - Ad.2 Aan de totstandkoming van een volkshuisvestingsplan wordt gewerkt. De uitkomsten van het onderzoek hiervoor zijn echter op korte termijn nog niet beschikbaar.
 - Ad.3 In principe bestaat de bereidheid een faseringsbepaling toe te voegen, die voorziet in de realisatie van 9 woningen per jaar. Voorlopig wordt pas op de plaats gemaakt in afwachting van de uitkomsten van het volkshuisvestingsplan.
 - Ad.4 Dit is juist.
 - Ad.5 Verzuimd is op de plankaart de woning bij het café aan de Cuneraweg aan te geven. Deze omissie is hersteld.
 - Ad.6 Deze bepaling is aangepast.
7. Directeur voor Landbouw en Voedselvoorziening
 1. De benadering van de hinderwetproblematiek van bestaande bedrijven wordt positief beoordeeld. Aangenomen wordt dat een aanvaardbare oplossing wordt gezocht voor eventuele plannen met betrekking tot voortzetting van het agrarische bedrijf aan de Molenstraat 10, dat dient te verdwijnen.
 2. Uit de toelichting zou moeten blijken of de bestemming van de vier agrarische bedrijven in de kern in overleg met de bedrijfshoofden tot stand gekomen is.

3. Bij bedrijfsbeëindiging zouden burgemeester en wethouders de mogelijkheid dienen te hebben de A-bestemming om te zetten in een vorm van woonbestemming.
4. De beperking van de bouwhoogte van silo's tot 12 m zonder afwijkingsmogelijkheid d.m.v. een vrijstelling of wijziging is in deze "bebouwde kom" acceptabel.
5. In artikel 14, lid 4, ware de HID Lagrobo als adviesorgaan te vervangen door de Directeur Landbouw en Voedselvoorziening.
6. Volgens de jongste provinciale inzichten is het wenselijk met betrekking tot een tweede agrarische bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf een verklaring van geen bezwaar bij gedeputeerde staten te vragen.

Commentaar

- Ad.1 Betrokken ondernemer zet zijn bedrijf inmiddels op een andere locatie voort.
- Ad.2 De bedrijfshoofden zijn op dezelfde wijze als andere burgers bij de planvoorbereiding betrokken.
- Ad.3 In gevallen waarin redelijkerwijs mag worden aangenomen dat de agrarische bedrijfsomvang in de naaste toekomst niet meer als volledig kan worden aangemerkt, of het agrarische bedrijf zal worden beëindigd, valt te denken aan opneming van een wijzigingsbevoegdheid in het plan. Dergelijke gevallen doen zich evenwel niet voor in het plangebied.
- Ad.4 Deze opmerking behoeft geen commentaar.
- Ad.5 Deze bepaling wordt aangepast.
- Ad.6 Aangezien het hier om agrarische bedrijven binnen de bebouwde kom gaat, lijkt de aanvraag van een verklaring van geen bezwaar niet noodzakelijk.

8. Directeur Landelijke Gebieden en kwaliteitszorg

1. Het vigerende streekplan laat een drempel ten aanzien van natuur en landschap op de nieuwbouwlocatie zien. In het ontwerp-streekplan wordt een groei van Achterberg met ca. 50 woningen acceptabel geacht. In de toelichting ware een nadere onderbouwing van de uitbreiding met 80 woningen op te nemen.
2. Vanuit landschappelijke en natuurwetenschappelijke overwegingen bestaan geen bezwaren tegen de uitbreiding van Achterberg, mede gezien de daaraan gegeven vorm. Een verdere uitbreiding in zuidelijke richting is ongewenst.
3. Indien wordt vastgehouden aan de huidige uitbreidingscapaciteit van het bestemmingsplan gaat de voorkeur met betrekking tot de verkavelingsmodellen uit naar alternatief B op grond van de hogere bebouwingsdichtheid.
4. In artikel 14, lid 4, dient de Directeur Landbouw en Voedselvoorziening in plaats van de HID Lagrobo te worden genoemd.

Commentaar

Ad.1 Zie het commentaar op opmerking 6.1 van de afdeling RO c.a. van de provinciale griffie.

Ad.2 De nu geprojecteerde uitbreiding heeft het karakter van een afronding.

Ad.3 De kaartbijlagen 4A en 4B laten slechts twee van de binnen het kader van het plan mogelijke verkavelingsalternatieven zien. De alternatieven vormen een illustratie van de mogelijkheden om flexibel op de feitelijke situatie in te spelen. Verder zijn zij gebruikt voor een analyse van de economische haalbaarheid van het plan. Een verdergaande betekenis kan aan één van beide alternatieven niet worden toegekend.

Ad.4 Genoemde bepaling is aangepast.

9. De Inspecteur van de Volkshuisvesting

1. In de toelichting ontbreekt een woningbouwprogramma waarin de specifieke woningbehoefte van Achterberg in kwalitatieve en kwantitatieve

zin wordt aangegeven. Een kwantitatieve woningbehoefteberekening, afgeleid van het structuurplan wordt te summier geacht.

2. Verzocht wordt een differentiatie en een fasering van de woningbouw in het plan op te nemen.

Commentaar

Ad.1 Zie het antwoord onder 6.2.

Ad.2 Zie het antwoord onder 6.3 voor wat betreft de fasering.

Om zo soepel mogelijk te kunnen inspelen op behoefte, vraag, marktsituatie en contingentering, is gekozen voor een zodanige vormgeving aan de woonbestemming, dat de realisering van meerdere soorten van woningbouw mogelijk is.

Bij de feitelijke invulling zal de woningbehoefte, zoals deze uit het op te stellen volkshuisvestingsplan naar voren zal komen, een belangrijke rol spelen.

10. Provinciale Planologische Dienst

1. Het beleidsuitgangspunt om het inwonerstal van Rhenen op een bepaald niveau te houden is in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid.
2. Hoewel de realisatietermijn van de uitbreiding in feite noch door ruimtelijke noch door volkshuisvestelijke motieven wordt bepaald, is de voorgestelde fasering zeker niet onaanvaardbaar.
Het is niet duidelijk of een fasering van 9 woningen per jaar is afgestemd op de eigen behoefte van de kern Achterberg, dan wel of ook een deel van de Rhenense behoefte daarmee wordt gedekt.
In elk geval dient de aan het plan ten grondslag liggende woningbehoefte nader te worden geconcretiseerd. Aangegeven dient te worden welke categorieën van woningzoekenden als eigen-woning-behoefte van Achterberg zullen worden beschouwd en om welke aantallen het in de onderscheiden categorieën gaat.
3. De uiteindelijke bouwprogrammering dient te worden vertaald in een faseringsbepaling in de planvoorschriften.
4. Niet is aangegeven wat wordt gedaan aan de geluidhinder van het aannemingsbedrijf aan de Molenweg.

5. Met de wijze van vormgeving van de uitbreiding van Achterberg wordt ingestemd. Indien de planprocedure op korte termijn wordt afgerond, moet in de toelichting worden ingegaan op de rechtvaardiging van de afwijking van het vigerende streekplan Utrecht-Oost.
6. De wijze van aanduiden van medebestemmingen op de plankaart is onduidelijk. De medebestemming ware in kleine letters aan te duiden.
7. Het gebied Boslandweg/Zandweg/Cuneraweg zou in het plan moeten worden opgenomen. Het is immers wel betrokken bij de visuele verkenning van het plangebied en er wordt een inhoudelijke kwalificatie aan gegeven.
8. De voorkeur wordt gegeven aan een verkavelingsmodel als model B, omdat daarin met een stedenbouwkundig concept dat bijna analoog is aan dat van model A 8 woningen meer kunnen worden gebouwd.
9. Met name voor de bouwpercelen voor de verschillende bedrijfstypen is een bebouwingspercentage-aanduiding gewenst.
10. De agrarische bestemmingsregeling zou nader moeten worden bezien. Een bebouwingspercentage van 100 is aan de ruime kant. Veredeling, ook als bedrijfsonderdeel, ware slechts toe te staan door middel van een vrijstelling. In het plan zouden meer gegevens over de omvang van de betreffende agrarische bedrijven moeten worden opgenomen.
11. Gestreefd zou moeten worden naar het gebruik van de meer officiële door de Kroon aanvaarde staat van inrichtingen. Deze biedt een ruimer scala aan vestigingsmogelijkheden en geeft minder snel aanleiding tot de toepassing van vrijstellingen dan de nu gehanteerde staat.
Het vragen van een verklaring van geen bezwaar (art. 9, lid 6) is niet noodzakelijk.
Zou de medebestemming detailhandel vanwege mogelijke grootschalige ontwikkelingen niet beter limitatief kunnen worden geregeld of onder een vrijstellingsbepaling moeten worden gebracht?
12. Een wijzigingsbevoegdheid van 10 m in artikel 24, lid 1 sub b wordt aan de ruime kant geacht. Voorgesteld wordt een maat van 5 m.

Commentaar

- Ad.1 Het is de gemeente bekend dat het beleidsuitgangspunt om het inwonertal van Rhenen op een bepaald niveau te houden op gespannen voet staat met het beleid dat de provincie voorstaat. De schaduwzijde van dat beleid, afkalving van het draagvlak voor middenstand, ambachtelijke bedrijven, scholen, sociaal-culturele voorzieningen etc., blijft totaal onderbelicht.

Het gemeentelijke standpunt biedt daarentegen een redelijk compromis, waarin zowel de leefbaarheid van de kernen als de belangen van natuur en landschap tot hun recht kunnen komen.

Ad.2 Het nog op te stellen volkshuisvestingsplan zal duidelijkheid op de genoemde punten verschaffen.

Ad.3 Zie het commentaar op opmerking 3 van Afdeling Ruimtelijke Ordening c.a.

Ad.4 Hetgeen in de toelichting is opgenomen over geluidhinder van een aannemingsbedrijf aan de Molenweg berust op een misverstand. Genoemd bedrijf kan niet als geluidhinderlijk worden aangemerkt.

Ad.5 Het bestemmingsplan zal niet voor de vaststelling van het streekplan Utrecht ter goedkeuring worden voorgelegd.

Ad.6 De aanduiding van de medebestemmingen staat op de plankaart en in de voorschriften steeds in nauw verband met de (hoofd)bestemming. Slechts in enkele gevallen komt de letteraanduiding van een bestemming overeen met die van een medebestemming. Aangezien bestudering van de plankaart in samenhang met de voorschriften pleegt plaats te vinden, hoeft dit niet tot misverstanden te leiden. Bij raadpleging van een gekleurde plankaart zal zich dit misverstand al helemaal niet voordoen. In andere plannen is ook steeds van deze systematiek gebruik gemaakt zonder dat dit in de praktijk aanleiding heeft gegeven tot misverstanden. Er bestaat dan ook onvoldoende aanleiding om de aanduidingen te herzien.

Ad.7 Een visuele verkenning kan zich over een wat ruimer terrein uitstrekken dan wat later het plangebied wordt. Voor het al dan niet onder een bestemmingsplan brengen van een bepaald gebied zijn immers meer factoren van belang.

De negen woningen die in de visuele verkenning zijn betrokken, zijn inmiddels afgebroken. Nieuwbouw lijkt vanwege ligging in een stankcirkel niet mogelijk. In deze omstandigheden is er voor gekozen het onderwerpelijke terrein buiten het plangebied te laten.

- Ad.8 Zie het commentaar op opmerking 8.3.
- Ad.9 Uit artikel 9, lid 3, sub c blijkt dat in die gevallen waarin geen maximumpercentage is aangegeven, een percentage van 100 geldt.
- Ad.10 In de plantoelichting zijn aanvullende gegevens over de omvang van de agrarische bedrijven opgenomen.
De bebouwingspercentages voor deze bedrijven zijn aangepast.
Overigens moet worden opgemerkt dat vergroting van de bedrijfsbebouwing niet noodzakelijkerwijs moet leiden tot meer hinder. Door toepassing van de Hinderwet kunnen de milieuhygiënische gevolgen van concrete uitbreidingen binnen aanvaardbare perken worden gehouden. De agrarische bestemmingsregeling is in die zin aangepast dat veredeling, ook als bedrijfsonderdeel, niet is toegestaan dan met een vrijstelling.
- Ad.11 De opmerking over de gehanteerde staat van inrichtingen leidt ertoe dat een andere staat wordt gehanteerd. De verklaring van geen bezwaar is uit artikel 9, lid 6 geschrapt.
De medebestemming detailhandel is alleen ten aanzien van een bedrijfsperceel aan de Achterbergsestraatweg niet tot een bepaald gedeelte gelimiteerd. Deze medebestemming blijkt, gelet op de situatie ter plaatse, bij nader inzien te kunnen vervallen.
- Ad.12 De gestelde maat wordt in het belang van een soepele planuitvoering aanvaardbaar geacht. Dit te meer, omdat deze bevoegdheid geclausuleerd is. In het verleden is deze vrijstellingsbepaling vaker in bestemmingsplannen opgenomen, zonder dat dit tot opmerkingen aanleiding gaf.

6.2 Reactie Provinciale Planologische Commissie

Bij de brief van 3 april 1987 merkt de commissie het volgende op:

1. in grote lijnen wordt met het ontwerp ingestemd;

2. in de plantoelichting moeten die elementen uit het volkshuisvestingsplan worden opgenomen die een inzicht verschaffen in de woningbehoefte- en het faseringsaspect conform de provinciale eigen woningbehoefte-visie. Actualisering van de paragraaf over woningbehoefte in relatie tot het streekplan is noodzakelijk;
3. indien het plan te zijner tijd geen faseringsbepaling bevat die wordt gedragen door gedegen behoefte-onderbouwing in de toelichting conform het gestelde in het streekplan ligt positieve advisering niet in de rede;
4. over het aanleggen van extra bergingscapaciteit voor het riool ware nader overleg te plegen met de Provinciale Waterstaat.

Commentaar

Ad 1

Behoeftte geen reactie.

Ad 2

Paragraaf 3.2 Woningbehoefte is geheel herschreven op basis van het onlangs vastgestelde VHP.

Ad 3

De faseringsbepaling is toegevoegd.

Ad 4

Afgesproken is dat extra bergingscapaciteit zal worden aangelegd.