

Gemeente Amerongen

Bestemmingsplan Amerongen Kom

Toelichting, voorschriften en plankaarten



Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 1994

Werknummer 824

svp - architectuur en stedenbouw bv

't zand 17 3811 gb amersfoort 033-701188

INHOUD

1.INLEIDING	3
1.1.Algemeen	3
1.2.Het beschermd dorpsgezicht	4
1.3.Voorgeschiedenis	6
2.BELEID PROVINCIE UTRECHT	9
3.HISTORISCHE ONTWIKKELING	11
4.JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	19
4.1.Over de bescherming van stads- en dorpsgezichten	19
4.2.Het bestemmingsplan als instrument	20
4.3.Opzet plankaart en voorschriften	23
5.PLANBESCHRIJVING VOOR HET GEHELE PLANGEBIED	31
5.1.Algemeen	31
5.2.De openbare ruimte	31
5.3.De bebouwing	38
5.4.Groenstructuur	44
5.5.Milieu	48
5.6.Voorzieningen	53
5.7.Overige aspecten	53
6.PLANBESCHRIJVING PER STRAAT	55
6.1.Hof en omgeving	55
6.2.Margaretha Turnorstraat en omgeving	56
6.3.Koningin Wilhelminaweg	57
6.4.Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat	58
6.5.Utrechtsestraatweg - Overstraat	61
6.6.Kersweg - Dooiweg	62

6.7.Drostestraat - Nederstraat - Zandvoort	63
6.8.De noord-zuid straten	64
6.9.Overige straten en stegen	65
7.MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	67
7.1.Algemeen	67
7.2.Vooroverleg	67
7.3.Inspraak	80
7.4.PPC-reactie	80
8.ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	83

BIJLAGE 1: Verslag informatieavond 30 juni 1993

BIJLAGE 2: Namen van straten, gebouwen en deelgebieden

Kenmerk: R63194

1.INLEIDING

1.1.Algemeen

Planmotieven

Een groot deel van de Kom van Amerongen is aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de "Monumentenwet". Een van de gevolgen van deze aanwijzing is dat de gemeente verplicht is een bestemmingsplan op te stellen dat voorziet in de bescherming van de waarden van het dorpsgezicht. Voor grote delen van de Kom is tot op heden echter nog geen bestemmingsplan in procedure gebracht. Hierdoor is (nog) niet voldaan aan de wettelijke eis om voor die delen van het plangebied die behoren tot het beschermd dorpsgezicht een bestemmingsplan vast te stellen.

Afgezien van deze wettelijke plicht is het gewenst om voor het gehele gebied van de Kom over een actueel bestemmingsplan te beschikken, om de toekomstige ontwikkelingen in goede banen te kunnen leiden en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht betekent dat men het op rijksniveau van belang

achtte om het betreffende gebied voor "ontsiering" te behoeden. In de "Monumentenwet" is vastgelegd dat het daarbij moet gaan om groepen van onroerende zaken, die wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang, dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde van belang zijn. Bij beschermde dorpsgezichten gaat het niet alleen om de individuele bebouwing, maar juist om het "geheel": het patroon van wegen en pleinen, de indeling van de openbare ruimte (inclusief beplanting), de bebouwing en de situering van bebouwing.

Alhoewel bij de opstelling van een bestemmingsplan alle bij het gebruik van de bodem betrokken belangen tegen elkaar worden afgewogen, weegt bij een beschermend bestemmingsplan één doelstelling extra zwaar: namelijk te voorkomen dat door aantasting van de eenheid het beschermd dorpsgezicht wordt geschaad.

In de "Monumentenwet" is vastgelegd dat de feitelijke bescherming van de waarden van het beschermde dorpsgezicht gestalte dient te krijgen in een bestemmingsplan. Vanzelfsprekend spelen bij de bescherming, instandhouding en eventueel het herstel van de waarden in de Kom ook andere instrumenten een belangrijke rol. Daarbij kan ondermeer gedacht worden aan het welstandsbeleid, de monumentenzorg en de stads- en dorpsvernieuwing.

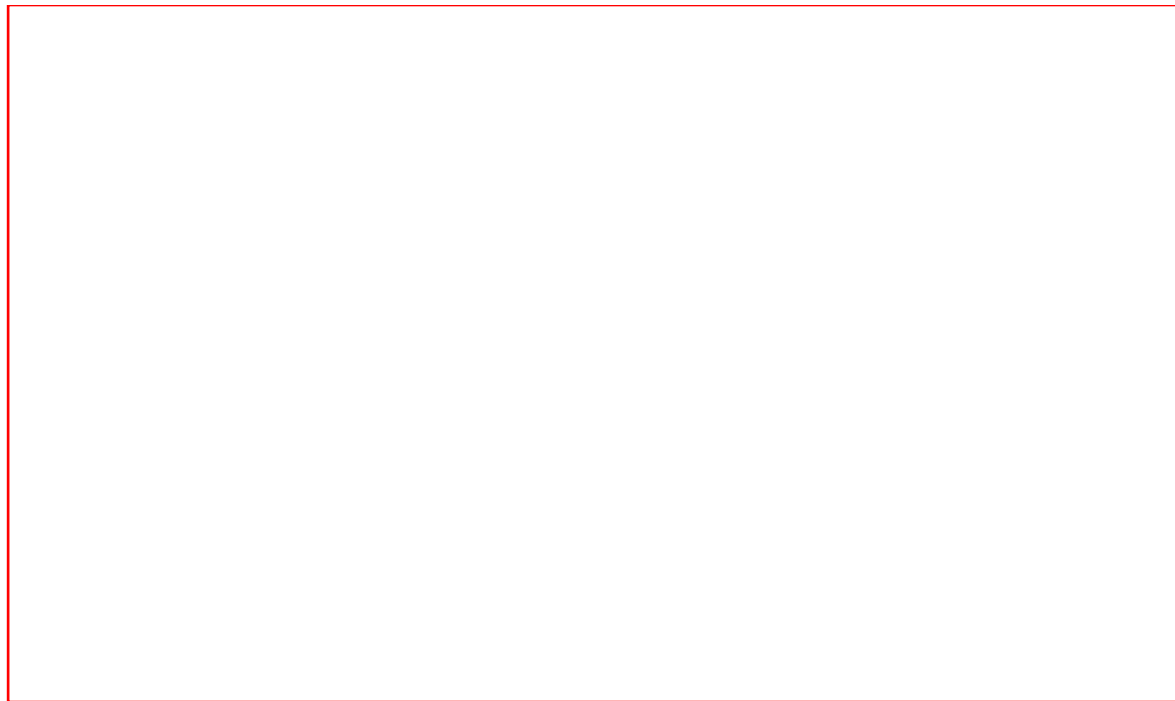
Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan "Amerongen Kom" omvat in grote lijnen het gehele gebied van de t, naast de Koningin Wilhelminaweg in het noorden, globaal begrensd door:

- de gemeentegrens met de nieuwbouw aan De Tol in het westen;
- de Kersweg, de Drotestraat, de Nederstraat en het Zandvoort in het zuiden;
- de tot het plangebied behorende begraafplaats in het oosten.

Zoals hiervoor is aangegeven, behoort een deel van het plangebied tot het beschermd dorpsgezicht. De ligging van het plangebied, alsmede het gebied van het beschermd dorpsgezicht, zijn weergegeven op afbeelding 1. Uit deze afbeelding blijkt dat een deel van het beschermd dorpsgezicht buiten het bestemmingsplan "Amerongen Kom" valt.

Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied.



Opbouw van de toelichting

Na een korte samenvatting van het provinciale beleid in hoofdstuk 2, wordt in hoofdstuk 3 de ontwikkelingsgeschiedenis van Amerongen beschreven. Alvorens wordt ingegaan op de eigenlijke planbeschrijving, wordt in hoofdstuk 4 de juridische opzet van de voorschriften en de plankaarten uiteengezet. Dit maakt het mogelijk om bij de beschrijving van de verschillende waarden, plannen en regelingen voor de Kom in de hoofdstukken 5 en 6, aan te geven hoe deze in het plan zijn verwerkt. Daarbij wordt in hoofdstuk 5 de huidige ruimtelijke structuur van het plangebied uiteengezet en een toelichting gegeven op enkele meer algemene aspecten. In hoofdstuk 6 is een meer gedetailleerde beschrijving per straat opgenomen. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid komen aan de orde in de hoofdstukken 7 en 8. Om de leesbaarheid van de toelichting te vergroten is in bijlage 2 een kaartje opgenomen, waarop alle in het plan gebruikte namen van straten, gebouwen en deelgebieden is aangegeven.

1.2.Het beschermd dorpsgezicht

Procedure aanwijzing beschermd dorpsgezicht Amerongen

Sinds de inwerkingtreding van de "Monumentenwet" in 1961 bestaat de mogelijkheid tot het aanwijzen van beschermde stads- en dorpsgezichten (artikel 20). Een van de eerste gemeenten, waarvan een gedeelte als beschermd dorpsgezicht werd aangewezen, was de gemeente Amerongen.

Begin 1964 deed de Rijksdienst voor de Monumentenzorg het voorstel om in de provincie Utrecht een aantal gebieden aan te wijzen tot beschermd dorpsgezicht, waaronder dus ook een deel van de Kom van Amerongen. Het ging daarbij zowel om het gebied dat uiteindelijk als beschermd dorpsgezicht is aangewezen, als om een gebied rond de Bergjessteeg en de Veenseweg, waarin een aantal karakteristieke tabaksschuren ligt.

De gemeenteraad van Amerongen was het niet eens met het voorstel voor de aanwijzing van het gebied met de tabaksschuren als beschermd dorpsgezicht, omdat dit gebied nauwelijks enige relatie had met de dorpskern. Daarbij werd tevens gesteld dat het landelijke karakter van dit gebied voldoende gewaarborgd was door de agrarische bestemming in het gemeentelijk uitbreidingsplan en door het streekplan "Utrechtse Heuvelrug". Overigens werd de waarde van de tabaksschuren zelf niet ontkend.

Na de gebruikelijke periode van voorbereiding en overleg werd tenslotte op 12 mei 1966 door de ministers van C.R.M. en Volkshuisvesting bepaald welk gedeelte van Amerongen tot het beschermde dorpsgezicht zou behoren. Daarbij werd vastgehouden aan het eerdere voorstel. In navolging van de eerder naar voren gebrachte bezwaren ging de raad van Amerongen tegen dit besluit in beroep bij de Kroon.

Bij de afdeling Geschillen van Bestuur van de Raad van State was men het met de redenering van de raad van Amerongen eens en op 2 december 1969 kwam het Koninklijk Besluit af, waarmee het omstreden gedeelte van de beschikking van 1966 kwam te vervallen. Het beschermd dorpsgezicht Amerongen werd uiteindelijk op 16 maart 1970 in de betreffende registers ingeschreven.

Het aanwijzingsbesluit

Voor het op te stellen bestemmingsplan is niet zozeer de procedure, maar veel meer nog de inhoud van het aanwijzingsbesluit zelf, van belang. In het aanwijzingsbesluit is immers aangegeven uit welke elementen de waarde van het te beschermen dorpsgezicht is opgebouwd en welke aspecten in ieder geval door middel van het bestemmingsplan beschermd zouden moeten worden. Voor de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Amerongen kan zowel worden verwezen naar de plankaart, als naar afbeelding 1. Vanwege het belang van het aanwijzingsbesluit is de tekst hiervan hieronder letterlijk weergegeven.

"Het dorp Amerongen is bijzonder fraai gelegen op de grens van de Utrechtse Heuvelrug en het rivierenlandschap met zijn rijke afwisseling van bouw- en graslanden, boomgaarden en beboste percelen. Ten zuiden van de dorpskern verbreden de uiterwaarden langs de Nederrijn zich tot ruim 1,5 km. Deze uiterwaarden vormen een boeiend contrast met het dicht beboste gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Dit contrast wordt bij het dorp versterkt door de situering van de oude dorpskern, waarin de belangrijkste straten en wegen vrijwel de hoogtelijnen volgen, die langs de voet van de Utrechtse Heuvelrug gedacht kunnen worden.

In het dorp, zoals dat zich bij nadering vanuit het westen presenteert, domineren twee monumenten van uitzonderlijke betekenis: het in de uiterwaarden gebouwde statige huis Amerongen en de rijzige, zeer fraai behandelde toren van de Nederlands Hervormde kerk. Het huis Amerongen werd ±1677 opgetrokken, nadat het oudere, laat middeleeuwse, huis in 1672 was verbrand. De begrenzing van het kasteelterrein wordt aan de van het dorp afgekeerde zijden gemarkeerd door een dijklichaam met een zeer rijke boombeplanting. Aan de westzijde van het kasteel is op dit dijklichaam de weg naar het veer aangelegd.

Het dorp Amerongen kan in zijn huidige situatie des te meer gelden als een gaaf voorbeeld van een kasteeldorp, omdat de naaste omgeving van het huis en de kerk in hun aanleg geheel en, wat betreft de bebouwing, voor het merendeel in oorspronkelijke vorm bewaard gebleven zijn. Het geldt hier de met elkaar corresponderende en op elkaar afgestemde elementen: de Hof, de Overstraat, de Margaretha Turnorlaan, die de toegang vormt van de Overstraat naar het kasteelcomplex en de Drotestraat. Aan de laatstgenoemde straat is het historische Drosthuis gelegen.

Vervolgens vormt een aantal historische panden van goed gehalte in de Burgemeester van den Boschstraat, mede gezien het wegenbeloop, aanknopingspunten voor een dorpsgezicht op grond van de "Monumentenwet". In aansluiting op dit gedeelte van de oude dorpskern is mede het terrein van de oude begraafplaats in het beschermde gebied opgenomen."

Uitbreiding beschermd dorpsgezicht

In de jaren zeventig is er nog een discussie gevoerd over een (aanzienlijke) uitbreiding van het beschermd dorpsgezicht. Deze discussie heeft echter niet geleid tot het daadwerkelijk in procedure brengen van een nieuw aanwijzingsvoorstel. Met de inwerkingtreding van de vernieuwde "Monumentenwet" heeft de gemeenteraad, in het kader van de decentralisatie, nu ook zelf de mogelijkheid gekregen om delen van het gemeentelijke grondgebied aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

Gelet op de algemene discussies over beschermde stads- en dorpsgezichten enerzijds (zie ook hoofdstuk 4.1) en de huidige algemene waardering voor bestaande stedenbouwkundige structuren anderzijds, is een officiële uitbreiding van het bestaande beschermde dorpsgezicht niet meer zo urgent. Ook voor het gebied dat buiten de grens van het beschermde dorpsgezicht valt zal het bestemmingsplan gericht zijn op het beschermen van de waardevolle aspecten van de bestaande ruimtelijke structuur.

1.3. Voorgeschiedenis

Algemeen

De gemeenteraad heeft op 25 maart 1991 het "Plan van aanpak" voor het bestemmingsplan "Amerongen Kom" vastgesteld. In deze nota zijn voorstellen opgenomen om tot een integraal bestemmingsplan voor het gehele kom-gebied te komen. Tevens is aangegeven dat het planvormingsproces in een aantal stappen c.q. fasen zal worden onderverdeeld. Voorafgaande aan het voorliggende bestemmingsplan is namelijk een aantal voorstudies verricht. Het gaat daarbij zowel om de "Historische Schets", als om de "Nota Uitgangspunten". Daarnaast is, vooruitlopend op het voorliggende bestemmingsplan, het bestemmingsplan "Postzegelplannen Amerongen Kom" in procedure gebracht.

Vorbereidingsbesluit

Omdat voor grote delen van de Kom geen bestemmingsplan geldt, zijn hiervoor nog steeds de (bouw)voorschriften uit de bouwverordening van toepassing. Op basis van deze regeling bestond tot voor kort op dertig lokaties de mogelijkheid tot het bouwen van een of meerdere woningen. Om te voorkomen dat een deel van deze lokaties bebouwd zou worden, voordat in het kader van het op te stellen bestemmingsplan een zorgvuldige afweging van de diverse belangen kon worden gemaakt, is op 25 maart 1991 door de gemeenteraad voor de betreffende gronden een voorbereidingsbesluit genomen (zie afbeelding 2).

Postzegelplannen

Omdat het niet mogelijk bleek om binnen de periode van het voorbereidingsbesluit (een jaar) een ontwerp-bestemmingsplan voor de gehele Kom ter visie te leggen, was het noodzakelijk om, in de periode tussen het aflopen van het voorbereidingsbesluit en de eerste tervisielegging van het bestemmingsplan "Amerongen Kom", de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit voort te zetten. Dit is gebeurd door het in procedure brengen van het bestemmingsplan "Postzegelplannen Amerongen Kom" (verder "Postzegelplannen" genoemd), waarin aanvankelijk aan alle lokaties uit het voorbereidingsbesluit de bestemming "Tuin" wordt toegekend.

Afbeelding 2: Vorbereidingsbesluit en Postzegelplannen.



Omdat voor de "Postzegelplannen" de normale bestemmingsplan-procedure van toepassing is, heeft het gemeentebestuur de eigenaren/gebruikers van de betreffende lokaties meermalen in de gelegenheid gesteld om van het plan en de daarin opgenomen bouwbeperkingen kennis te nemen. Op 27 augustus 1991 is daartoe een speciale informatie-avond georganiseerd. Vervolgens hebben alle eigenaren en gebruikers begin oktober 1991 een brief gekregen waarin werd gevraagd naar hun mening omtrent de toekomstige bestemming van hun perceel. In januari 1992 is vervolgens een algemene inspraak-avond gehouden. Het ontwerp voor de "Postzegelplannen" heeft met ingang van 20 maart 1992 gedurende een maand ter visie gelegen. Het plan is op 17 augustus 1992, gelijktijdig met de "Nota Uitgangspunten" (zie hierna) gewijzigd vastgesteld. Daarbij is voor 22 lokaties de tuin-bestemming gehandhaafd.

In eerste opzet was het de bedoeling dat pas in het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan "Amerongen Kom" een gemotiveerde uitspraak over de bouwmogelijkheden op de verschillende lokaties gedaan zou worden. Tijdens de inspraak en besluitvorming over de "Postzegelplannen" is echter reeds uitvoerig stilgestaan bij het toelaten c.q. afwijzen van bebouwing op de verschillende lokaties. De aanvankelijk bedoelde opzet is als het ware door de tijd ingehaald, waarbij voor de meeste lokaties reeds een gemotiveerde besluitvorming heeft plaats gevonden. In het voorliggende bestemmingsplan is het besluit van de gemeenteraad dan ook overgenomen en verwerkt.

De "Postzegelplannen" zijn op 30 maart 1993 door gedeputeerde staten gedeeltelijk goedgekeurd. Op basis van de ingediende bezwaren is op drie plekken aan de tuin-bestemming goedkeuring onthouden. Het gaat om de gronden behorende bij de panden Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat 88 (nummer 1 op afbeelding 2), Drotestraat 4 (nummer 2) en Drotestraat 8 10 (nummer 3). Als belangrijkste reden geven gedeputeerde staten hiervoor aan, dat zij de bestemming "Tuin" voor de betreffende lokaties voorbarig vinden, omdat pas in het kader van het uiteindelijke bestemmingsplan "Amerongen Kom" een goede beoordeling van de verschillende belangen mogelijk is. Gedeputeerde staten hebben zich daarbij onthouden van een inhoudelijke beoordeling van de bezwaren. In hoofdstuk 6 zal dan ook nader worden ingegaan op de gekozen bestemming voor deze drie lokaties.

Historische schets

De "Historische schets" bevat een samenvatting van de stedenbouwkundige ontwikkelingsgeschiedenis van Amerongen en een beschrijving van de bestaande historische- en ruimtelijke karakteristiek. Dat betekent dat de "Historische Schets" beperkt is gehouden tot een beschrijving en analyse van de historisch gegroeide structuur. De "Historische Schets" is, na inspraak, afgerond in januari 1992 en in de voorliggende toelichting verwerkt.

Nota Uitgangspunten

In de "Nota Uitgangspunten" wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de "Historische Schets" en het voorliggende bestemmingsplan. Zowel voor de Kom als geheel, als voor de daarin te onderkennen deelaspecten, is een waardering gegeven en zijn aanbevelingen voor het bestemmingsplan geformuleerd. De "Nota van Uitgangspunten" heeft het mogelijk gemaakt om in een vroeg stadium over een aantal onderwerpen bestuurlijke besluitvorming te laten plaatsvinden. De bij de "Postzegelplannen" in het geding zijnde lokaties kunnen daarbij met name worden genoemd. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de plansystematiek, het akoestisch onderzoek, de milieuhinderlijke bedrijven en de voorzieningen. De "Nota Uitgangspunten" is op 17 augustus 1992 door de raad vastgesteld en in de voorliggende toelichting verwerkt.

2.BELEID PROVINCIE UTRECHT

Streekplan Utrecht

Het streekplan uit 1986 vormt tot op heden het beleidskader waarbinnen zich de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente kunnen ontplooien. In dit streekplan wordt ten aanzien van de gemeente Amerongen gesteld dat alleen gebouwd dient te worden ter voorziening in de eigen behoefte. Voor het bestemmingsplan "Amerongen Kom" is van belang dat wordt gesteld dat de uiterwaarden ten zuiden van de kern tot de meest waardevolle in de provincie behoren en derhalve behouden dienen te blijven. Daarnaast wordt aangegeven dat het beschermde dorpsgezicht zowel de uitbreidingsmogelijkheden ten zuiden van de Rijksstraatweg, als de inbreidingsmogelijkheden beperkt.

Recentelijk is het nieuwe ontwerp-streekplan verschenen. Hierin staan voor het plangebied geen nieuwe uitgangspunten.

Haarfijn Bestemmen

Begin 1993 is door de provincie de nota "Haarfijn bestemmen" uitgebracht. Deze nota bevat geen bindende beleidsuitspraken, maar heeft een informatief en stimulerend karakter. "Haarfijn bestemmen" is gericht op de integratie van de vrouwenemancipatie in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De achtergrondgedachte daarbij is, dat de ruimtelijke ordening, vooral in de voorwaardenscheppende sfeer, een bijdrage kan leveren aan de verbetering van de positie van de vrouw. Centrale doelstelling van het provinciale emancipatiebeleid is het bieden van de mogelijkheid aan zowel vrouwen als mannen tot een zelfstandig bestaan. Daarmee wordt ingespeeld op de maatschappelijke ontwikkelingen van individualisering en zelfontplooiing. Daarbij hoort dat elk individu een economisch zelfstandig bestaan moet kunnen leiden.

Ten aanzien van de ruimtelijke ordening is het daarbij van belang dat iedereen elke dag meerdere activiteiten (met name werken en verzorgen van de kinderen) moet kunnen combineren. In dat kader dient bij de planvorming aandacht te worden besteed aan de volgende aspecten:

- een gevarieerd en flexibel woningaanbod;
- menging van functies;
- bereikbaarheid van werkgelegenheid en voorzieningen.
- de sociale veiligheid.

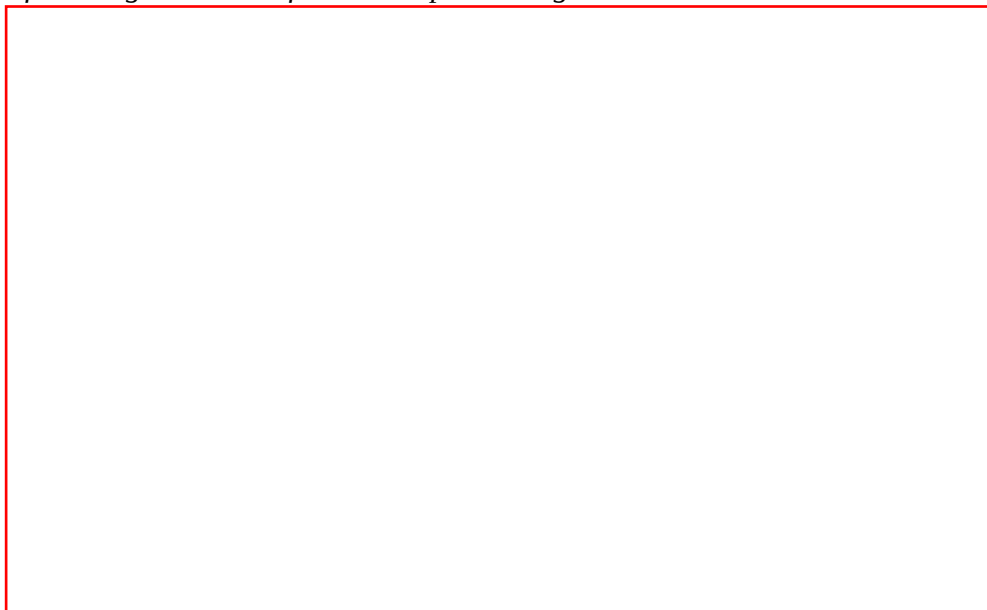
Deze vier aandachtspunten worden in "Haarfijn bestemmen" verder uitgewerkt, inclusief aanbevelingen en concrete suggesties voor de verschillende planvormen.

Monumenten Inventarisatie Project

In de afgelopen jaren is door de provincie het zogenaamde Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uitgevoerd. Daarbij is ook in de gemeente Amerongen een onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarde van de panden die (nog) niet zijn aangewezen als een beschermd monument. In maart 1993 zijn de resultaten van het onderzoek aan de gemeente aangeboden. Het gaat daarbij zowel om de "Gebiedsbeschrijving Utrechtse Heuvelrug", als om een beschrijving van zo'n 260 panden.

Verwacht mag worden dat, op basis van het MIP, binnenkort een deel van deze panden op de gemeentelijke monumentenlijst zal worden geplaatst. Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat een eerder concept van de "Gebiedsbeschrijving Utrechtse Heuvelrug" gebruikt is bij het opstellen van de "Historische Schets".

Afbeelding 3: Schema flank-esdorp Amerongen.



Afbeelding 4: Situatie tot aan de 10e eeuw.



Afbeelding 5: Situatie in de 13e en 14e eeuw.



3.HISTORISCHE ONTWIKKELING

Algemeen

De zuidwestflank van de Utrechtse Heuvelrug was reeds in prehistorische tijd een bewoond gebied. Op veel plaatsen zijn sporen van prehistorische bewoning gevonden. In Amerongen zijn enkele vindplaatsen bekend van grafheuvels uit de IJzertijd, te weten Keienberg, Veenseweg, Galgeberg en nabij de Bosweg.

Omstreeks de 11e eeuw lag aan de zuidwestflank van de Utrechtse Heuvelrug een reeks van kleine agrarische nederzettingen nabij de engen. Dit overgangsgebied was bijzonder aantrekkelijk voor vestiging: de hoge en droge zandgronden waren geschikt voor bewoning, de lage en veel vruchtbaarder

kleigronen waren geschikt voor de uitoefening van landbouw. Opmerkelijk is de overeenkomstige opzet van deze (flank) esdorpen. Bijna overal liggen twee parallelle doorgaande wegen: de bovenweg en de benedenweg. De wat bochtiger benedenweg loopt door de dorpen. Boven de nederzetting lag de bovenweg, die minder bochtig was en deel uitmaakte van een reeds in de 10e eeuw bekende handelsweg tussen Utrecht en Keulen, de zogenaamde "Koningsweg" of "Via Regia". De boerderijen lagen vermoedelijk verspreid langs de benedenweg en tussen de enggronden. Aan de benedenweg werd ook de parochiekerk gebouwd: in enkele gevallen nabij een kruising van wegen zoals in Doorn, of nabij een vronnhof (vroom = bezitting waarop herendiensten rusten) zoals in Amerongen. Op de vronnhof resideerde een meier als vertegenwoordiger van de grootgrondbezitter (de bisschop van Utrecht).

De nederzettingen langs de zuidwestzijde van de Utrechtse Heuvelrug hebben zich verschillend ontwikkeld. De parochies Doorn, Zeist, Rhenen en vermoedelijk ook Amerongen bestonden reeds in de 11e eeuw. Het zal geen toeval zijn dat dit juist de plaatsen zijn waarvan het, of zeker, of zeer waarschijnlijk is dat er een vronnhof heeft gestaan. Rhenen was al aan het eind van de middeleeuwen een stad geworden. Tussen Rhenen en Amerongen kwam vanaf het begin van de 17e eeuw de tabaksteelt tot ontwikkeling. De tabaksschuren die vanaf deze tijd in en rond het dorp zijn gebouwd vormen tot op heden een markant element in de ruimtelijke structuur van Amerongen.

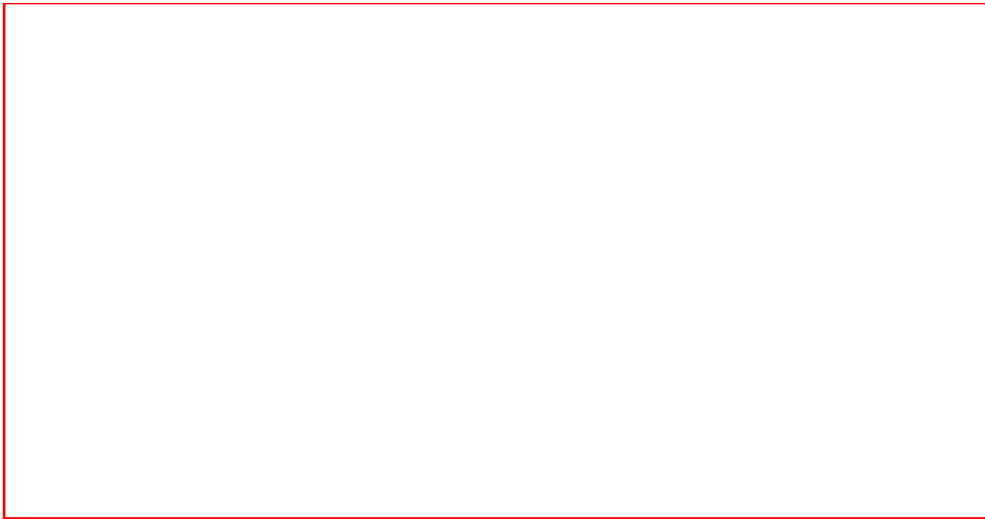
Situatie tot aan de 10e eeuw

In Amerongen liep de "Via Regia", in tegenstelling tot het algemene beeld, door de dorpskern zelf (zie afbeelding 4). Welk tracé de weg daarbij precies volgde is niet exact bekend maar waarschijnlijk volgde de "Via Regia" binnen Amerongen het tracé Utrechtsestraatweg - Overstraat - Nederstraat - Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat - Rijksestraatweg (zie ook nummer 1 op afbeelding 9 - pagina 15). De overige wegen waren van lokaal of interlokaal belang. Interlokale wegen waren bijvoorbeeld de Rijnsteeg, de Rijndijk en de Bergweg. De ten zuidwesten van de "Via Regia" gelegen Achter- en Zuylesteinseweg vormde de verbinding met Leersum. Lokale wegen waren bijvoorbeeld de paden die vanuit het dorp als schapendrift naar de heidegebieden op de Utrechtse Heuvelrug liepen. Deze wegen liepen min of meer parallel aan elkaar en stonden haaks op de weg Utrecht-Rhenen. De vermoedelijke situatie zoals die tot in de 10e eeuw heeft bestaan is weergegeven op afbeelding 4. Waarschijnlijk bestond Amerongen toen enkel uit een verzameling agrarische bedrijven rond de "Via Regia".

Situatie in de 13e en 14e eeuw

Een belangrijk moment in de ontwikkeling van de meeste esdorpen was veelal de stichting van een dorpskerk. Zeker is dat reeds in 1217 in Amerongen een kerk stond (zie afbeelding 5). Deze kerk was niet aan de Hof gesitueerd, maar meer westelijk nabij het Kasteel Amerongen. Aan de Hof stond en staat de andere kerk, de Andrieskerk.

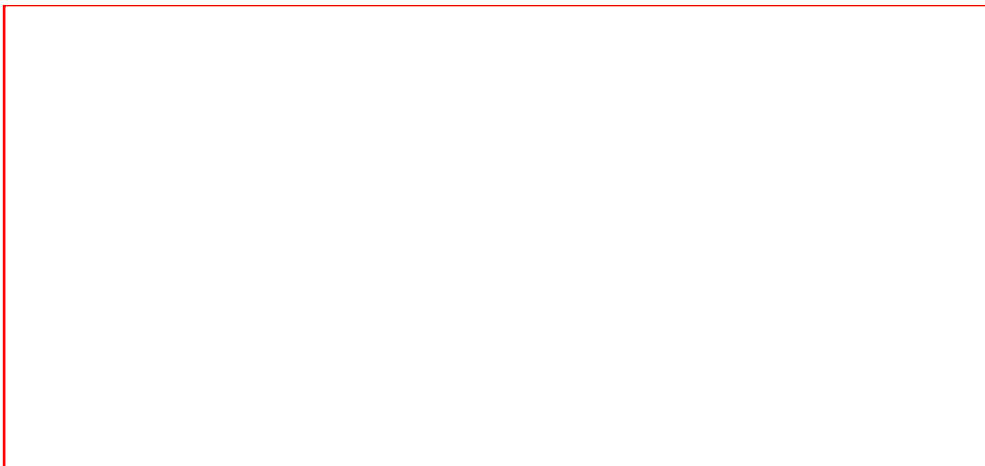
Afbeelding 6: Situatie in de 17e eeuw.



Afbeelding 7: Situatie rond 1830 (kadastrale minuut).



Afbeelding 8: Situatie rond 1910.



Het huidige schip dateert uit het begin van de 13e eeuw; de toren van omstreeks 1527. Net als de andere "woontorens" op de nieuw ontgonnen gronden in het Kromme Rijngebied, dateert de eerste aanzet van Kasteel Amerongen uit de 13e en 14e eeuw. Het kasteel werd gebouwd aan de zuidzijde van de nederzetting op lagere gronden in de uiterwaard, waardoor het kasteel omgracht kon worden.

Situatie in de 17e eeuw

Het huidige Kasteel Amerongen is niet meer de middeleeuwse burcht, maar is omstreeks 1677 gebouwd. De aanleg van dit kasteel is sterk bepalend voor het karakter van het dorp Amerongen, waardoor Amerongen wel als kasteeldorp wordt betiteld. De naaste omgeving van het kasteel en de kerk zijn in hun aanleg geheel, en voor wat betreft de bebouwing, voor het merendeel in oorspronkelijke vorm bewaard gebleven. Zoals reeds in paragraaf 1.2 is aangegeven gaat om de met elkaar corresponderende en op elkaar afgestemde elementen de Hof, de Overstraat, de Margaretha Turnorlaan en de Drotestraat. Uit afbeelding 6 blijkt dat Amerongen in de zeventiende eeuw nog maar weinig intensief bebouwd was.

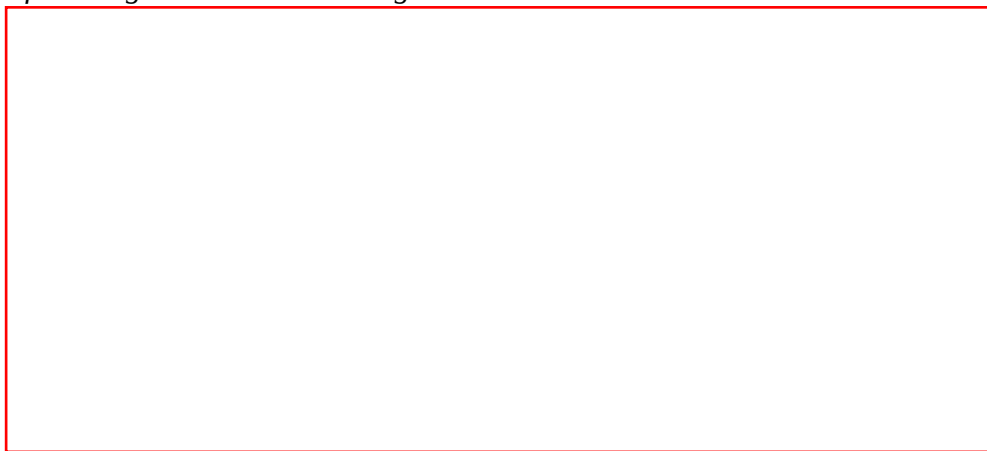
Situatie in de 19e eeuw

Hiervoor is reeds aangegeven dat in Amerongen het patroon van een boven- en benedenweg ontbreekt. De beide langgerekte wegtracés Overstraat - Nederstraat - Zandvoort en de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat vertonen wel kenmerken van dit patroon, maar hebben een veel bochtiger verloop. Op het kaartje met de situatie rond 1830 (zie afbeelding 7) is duidelijk te zien dat de Overstraat de "hoofdstraat" was. Dit was ook de straat met de meest intensieve bebouwing. De Achterweg (thans de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat) vormde de achterste begrenzing van de percelen aan de Overstraat en had aanvankelijk dan ook weinig bebouwing. De Hof is vanouds het hart van het dorp Amerongen. Het is de centrale plaats waar de kerk en het raadhuis zich bevinden en waar zowel markt als kermis wordt gehouden. In het midden van de Hof staat, onder de bomen, de dorpspomp (voorheen een put) waar omwonenden water konden halen. Tot aan het eind van de negentiende eeuw werd de Hof ook wel het Marktveld genoemd.

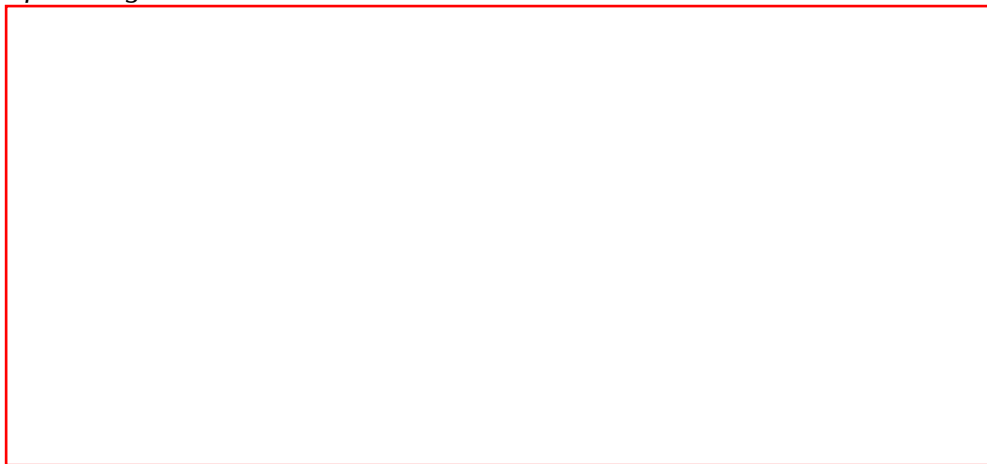
Opmerkelijk zijn de ontwikkelingen die zich vanaf de vorige eeuw hebben kunnen voltrekken dankzij de sterk toegenomen mobiliteit langs de zuidwestzijde van de Utrechtse Heuvelrug. Langs de Utrechtsestraatweg ontwikkelde zich vanaf het begin van de 19e eeuw een aanzienlijk aantal buitenplaatsen, die voornamelijk dienden als zomerverblijf voor de rijke stedelingen. In de 19e eeuw zette deze ontwikkeling zich versterkt door, waardoor langs de zuidwestzijde van de Utrechtse Heuvelrug een aaneenschakeling van buitenplaatsen met parken en bossen ontstond: de "Stichtse Lustwarande". Deze zone liep door tot aan Leersum. Amerongen lag blijkbaar net te ver van Utrecht, waardoor hier geen echte buitenplaatsen gesticht zijn. In 1843-1844 werd de spoorlijn Utrecht-Arnhem aangelegd met een station tussen Driebergen en Zeist. Na opening van de spoorlijn werd de diligenciedienst opgeheven omdat hij overbodig was geworden, zo dacht men. Alle dorpen langs de "straatweg" raakten hun verbindingen met de buitenwereld hierdoor kwijt. Daarom kwam er

op het traject Utrecht-Zeist al snel een nieuwe diligencedienst, spoedig gevolgd door de paardetram. De tramlijn tussen Utrecht en Amerongen werd in 1883 voltooid. In 1887 was de verlenging richting Arnhem klaar. De stoomtram bleef tot 1924 gehandhaafd; toen was het net geëlectrificeerd.

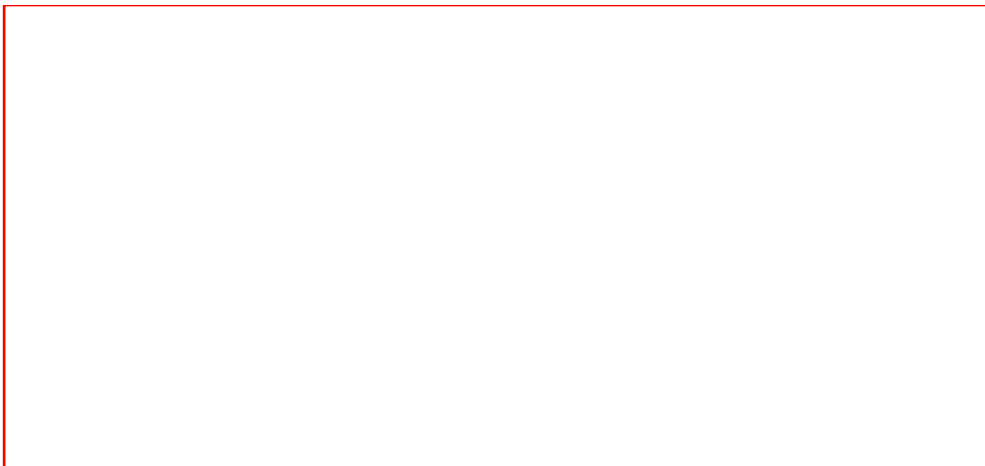
Afbeelding 9: Historische doorgaande routes.



Afbeelding 10: Situatie rond 1955.



Afbeelding 11: Uitbreidingsplan in onderdelen Dorp (1959).



Situatie in de 20e eeuw

De tramlijn betekende een verdere verkorting van de reistijd naar Utrecht. Dankzij deze betere verbinding ontwikkelde de Stichtse Lustwarande zich na 1900 ook in recreatief opzicht: het werd een geliefde streek voor dagjesmensen en vakantiegangers. Eveneens dankzij de sterk verbeterde verkeersverbindingen was omstreeks de eeuwwisseling een scheiding van woon- en werkplaats mogelijk geworden. De dorpen langs de zuidwestflank van de Utrechtse Heuvelrug kregen een belangrijke functie als woon of woon/werkgemeente. Vanaf Utrecht groeiden de dorpskernen snel uit langs de bestaande infrastructuur in nieuw ontworpen woongebieden.

Amerongen kan rond de eeuwwisseling nog steeds beschouwd worden als een tabaksdorp met kleine tuinders en kleine middenstanders. Ook in de periode aan het begin van de 20e eeuw onderging Amerongen geen ingrijpende ruimtelijke veranderingen. Bovenstaande ontwikkelingen deden zich hier aanvankelijk veel minder sterk voelen dan in de dorpen elders langs de Utrechtse Heuvelrug: Amerongen ontwikkelde zich veel minder dan andere plaatsen als een forenzen- of toeristendorp. Het dorp lag te ver van Utrecht om zich tot forenzendorp te ontwikkelen. Ook als toeristendorp moest Amerongen optornen tegen gemeenten als Doorn en Leersum, die beter bereikbaar waren vanuit de stad. Hierdoor is de historische structuur tot op heden veel beter bewaard gebleven. Wel vond in de loop der tijd langs de bestaande straten een verdere verdichting van de bebouwing plaats, zoals ook blijkt uit de topografische kaart met de situatie rond 1910 (zie afbeelding 8). De Overstraat ontwikkelde zich in de loop der jaren tot een bescheiden winkelstraat.

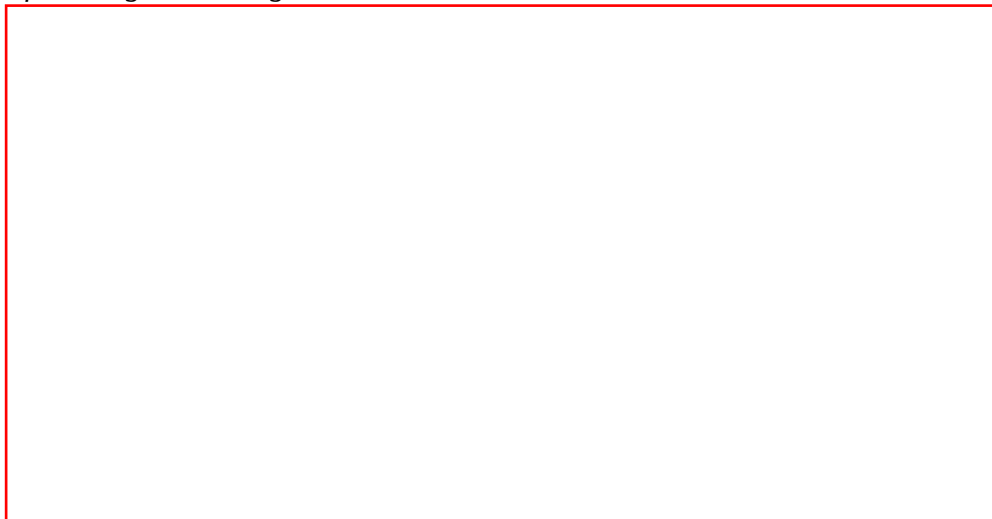
In Amerongen liep de tram door de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat, die ook wel als Tramstraat bekend stond. Het terugwijkende straatprofiel in het oosten van het dorp, "het wissel", duidt op de plek waar de trams elkaar konden passeren. Hier stond (en staat nog steeds) de tram-remise. Uiteindelijk kon de tram de concurrentie met de autobus niet aan. In 1949 werd de verbinding opgeheven. Rond 1930 vond een belangrijke ruimtelijke ingreep plaats door de aanleg van de nieuwe Rijksstraatweg (de Koningin Wilhelminaweg). Deze betonweg vormde een omleidingsroute waardoor de bestaande straten in de Kom ontlast werden van het toenemende doorgaande autoverkeer. Hiervoor is al aangegeven dat de belangrijke oost-west route langs de voet van de Utrechtse Heuvelrug in de loop der eeuwen steeds verder in noordelijke richting verschoven is. Vormde aanvankelijk de Utrechtsestraatweg - Overstraat - Hof - Zandvoort de doorgaande route (nummer 1 op afbeelding 9), later werd deze functie overgenomen door de Utrechtsestraatweg - Molenstraat - Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat (2). Vanaf 1930 loopt de doorgaande route echter over de Koningin Wilhelminaweg (3). De drie "doorgaande routes" hebben, door hun ontstaansgeschiedenis, een geheel eigen karakter en ruimtelijke structuur (zie ook hoofdstuk 5 en 6).

Na de Tweede Wereldoorlog deden zich in Amerongen meerdere ingrijpende veranderingen voor. In het gebied ten noorden van de Koningin Wilhelminaweg werden in de jaren '60 enkele nieuwbouwwijken gerealiseerd. Ook voor de oude dorpskern werden echter enkele ingrijpende maatregelen

voorgesteld. Hoewel een groot deel van deze plannen niet is gerealiseerd, worden ze toch in het kort worden beschreven, omdat ze van grote invloed zijn geweest op het huidige beeld.

In 1959 werd namelijk het "Uitbreidingsplan in Onderdelen Dorp" vastgesteld. Dit plan voorzag in een aanmerkelijke verbreding van de Koningin Wilhelminaweg. Daarbij werd een profiel ontworpen met gescheiden rijbanen en aan weerszijden parallelwegen. Aan de zuidzijde van de weg zouden door deze maatregelen enkele woningen moeten verdwijnen. Het plan voorzag tegelijkertijd in nieuwe bouwmogelijkheden, waarbij ook de nog niet ingevulde plekken langs deze weg bebouwd zouden kunnen worden.

Afbeelding 12: Huidige situatie.



Afbeelding 13: Het nieuwbouwproces in de afgelopen decennia.



De wegverbreding is (gelukkig) niet gerealiseerd, waardoor de monumentale laanbeplanting tot op heden gespaard is gebleven. De in het plan opgenomen bouw mogelijkheden zijn in de loop der jaren bijna allemaal benut. Het plan voorzag tevens in twee doorbraken tussen de Koningin Wilhelminaweg en de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat. Een van deze doorbraken is, in een iets andere vorm, gerealiseerd in de vorm van het Dorpshuisplein. De tweede doorbraak, een tunneltje voor langzaam verkeer ter hoogte van Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat 69-71, is niet doorgegaan.

Het "Uitbreidingsplan in Onderdelen Dorp" voorzag aan de zuidwest-zijde van de dorpskern in een verbreding en verlegging van de Kersweg. Ook hier zou het verkeer ruim baan gegeven moeten worden. Ook deze reconstructieplannen zijn niet gerealiseerd, waardoor de hier aanwezige monumentale tabaksschuren behouden zijn gebleven. Daarnaast voorzag het plan in de aanleg van een tweetal nieuwe straten tussen de Utrechtsestraatweg - Van Reede Ginckellaan en de Kersweg. Hierbij zou de Dooiweg gedeeltelijk komen te vervallen. Ook deze straten zijn niet gerealiseerd.

Ondanks het feit dat een groot deel van de ingrijpende reconstructieplannen uit het "Uitbreidingsplan in Onderdelen Dorp" niet is gerealiseerd, is de ruimtelijke structuur in de afgelopen decennia zeker niet ongewijzigd gebleven. In de loop der jaren heeft namelijk een steeds verdergaande verdichting van de bebouwing plaats gevonden. Hierdoor is het historische stratenpatroon weliswaar behouden gebleven, maar zijn in de huidige situatie nog maar heel weinig open en onbebouwde ruimten van enige betekenis aanwezig. Zoals uit de realisering van enkele recente bouwplannen blijkt, wordt dit verdichtingsproces tot op heden voortgezet. Het verdichtingsproces van de afgelopen decennia is goed af te lezen uit afbeelding 13, waarop alle nieuwbouwplannen voor woningen uit die tijd zijn weergegeven. Overigens betreft het niet alleen verdichting van de bebouwing, omdat ook de vervangende nieuwbouw op deze kaart is opgenomen.

4. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

4.1. Over de bescherming van stads- en dorpsgezichten

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan zijn de discussies die in de afgelopen decennia over de beschermde stads- en dorpsgezichten hebben plaats gevonden van groot belang. In die discussies heeft namelijk een verschuiving in het denken plaats gevonden, waarbij (globaal genomen) het accent is verlegd van de begrippen "beeld" en "bebouwing" naar het begrip "structuur". In het verleden werd (ook bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg) namelijk anders over beschermde stads- en dorpsgezichten gedacht dan nu. Dit heeft vanzelfsprekend ook zijn weerslag gevonden in bestemmingsplannen voor stads- en dorpsgezichten. Deze zijn veel minder gedetailleerd geworden en leggen minder de nadruk op het beschermen van individuele panden (daarvoor biedt de (vernieuwde) "Monumentenwet" de juiste instrumenten), maar meer op het beschermen van de waardevolle historische ruimtelijke karakteristiek (bijvoorbeeld open ruimten en straatprofielen).

Alvorens op het belang van deze discussie voor het op te stellen bestemmingsplan zal worden ingegaan, zal eerst aandacht worden besteed aan het begrip "beschermd stads- en dorpsgezicht" zelf. Het begrip "beschermd stads- en dorpsgezicht" kan volgens de Rijksdienst voor de Monumentenzorg het best als volgt worden gedefinieerd: *"Stads- en dorpsgezichten zijn groepen van onroerende zaken welke met één of meer tot de groep behorende monumenten een beeld vormen dat van algemeen belang is wegens de schoonheid of het karakter van het geheel. Tot de onroerende zaken rekent men bebouwde en onbebouwde percelen en voorts bomen, wegen, straten, grachten, vaarten, sloten en andere wateren".*

Hieruit volgt ook het onderscheid tussen een registratie als beschermd monument en een registratie als beschermd stads- en dorpsgezicht. Bij de eerste ligt de nadruk op het afzonderlijke pand, terwijl bij de tweede het karakter van het geheel voorop staat.

Bij de oudere aanwijzingen van beschermde stads- en dorpsgezichten hanteerde de Rijksdienst voor de Monumentenzorg een beoordelingssystematiek, waarbij een onderscheid werd gemaakt in de waarde van de afzonderlijke gebouwen binnen het beschermde stads- of dorpsgezicht. Daarbij werden de verschillende panden ingedeeld naar "beeldbepalende", "beeldondersteunende", "indifferente" (dat wil zeggen neutrale) en eventueel "beeldverstorende" panden. Het ging derhalve om een "bouwhistorische waardering", waaraan overigens geen juridische betekenis kon worden ontleend. Uit deze benaderingswijze blijkt dat aanvankelijk in hoofdzaak naar het karakter en de waarde van de individuele panden in het stads- of dorpsgezicht werd gekeken. Ook voor het beschermd dorpsgezicht Amerongen is een aanzet voor een dergelijke waarderingskaart gemaakt (zie hierna).

De aanvankelijke benadering van beschermde stads- en dorpsgezichten vanuit de "monumenten" en de bescherming van individuele panden is goed te begrijpen, wanneer men bedenkt dat het fenomeen "beschermd stads- en dorpsgezicht" zijn intrede deed in de jaren zestig. Een periode waarin over het algemeen weinig waarde werd gehecht aan de bestaande stedenbouwkundige structuren en de planvorming en het denken sterk waren gericht op de toekomst. Omdat men vrij algemeen de mening was toegedaan dat het bestaande daarin niet goed zou kunnen functioneren, werd het als afgeschreven beschouwd en diende het vervangen te worden door "moderne" en op de auto gerichte stedelijke plannen. In een tijd waarin city-plannen, hoogbouw, grootschalige sloop en doorbraken aan de orde van de dag waren, was een dergelijke, op de bescherming van individuele objecten gerichte, benadering goed te begrijpen.

In de afgelopen decennia is het denken over stedenbouwkundige planvorming in het algemeen, en de waardering van de bestaande ruimtelijke structuren in het bijzonder, sterk veranderd. Daarbij wordt het "nieuwe" niet zonder meer over het "bestaande" heen gelegd, maar wordt geprobeerd het nieuwe in de bestaande structuren in te passen. Een dergelijke zorgvuldige benadering is in principe niet alleen van toepassing op de historische waardevolle gebieden, maar op elke ruimtelijke ingreep.

In samenhang met deze ontwikkeling is in de loop der jaren aan het begrip "stads- en dorpsgezicht" een bredere invulling gegeven. Er heeft daarbij een verschuiving van de aandacht plaats gevonden van de "esthetische facetten per pand" naar de "structuur" en het "karakter" van het totaal van een gebied. Voor het beschermen van waardevolle panden bestaat immers de mogelijkheid tot aanwijzing als beschermd monument.

In dat kader worden door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg naast de hierboven genoemde "bouwhistorische" waarderingskaarten ook "historisch-ruimtelijke waarderingskaarten" gemaakt, waarin de te beschermen aspecten van het te beschermen stads- of dorpsgezicht duidelijker naar voren komen. De "historisch-ruimtelijke waarderingskaart" kan gezien worden als een aanduiding van de belangen die ter plekke, vanuit de historische invalshoek, met de handhaving van de stedenbouwkundige structuur zijn gemoeid. Op deze wijze wordt beter aangegeven wat de bedoeling van de aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht is, dan bij de eerder genoemde "bouwhistorische waardering".

Ten behoeve van de methodiek van de historisch-ruimtelijke waarderingskaarten heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg de hiervoor aangehaalde definitie van beschermde stads- en dorpsgezichten in een aantal meer concrete elementen uitgewerkt. Daarbij is aangegeven dat de waarde van een beschermd stads- en dorpsgezicht in hoofdzaak wordt bepaald door de volgende elementen:

- het patroon van wegen, pleinen en waterlopen;
- de indeling van de open ruimte, inclusief de beplanting;
- de bebouwing, nader te specificeren in: situering, aard, type, hoogte, afmetingen, kapvorm, gevel-indeling en materiaalgebruik.

Vanzelfsprekend behoeven bovenstaande elementen niet voor alle beschermde stads- en dorpsgezichten en voor de verschillende daarin te onderscheiden deelgebieden even zwaar te wegen. Zo wordt bij de aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten vaak een onderscheid gemaakt in verschillende zones, waarbij met name een of meer van de onder het derde punt genoemde deel-aspecten niet of minder van toepassing zijn.

4.2.Het bestemmingsplan als instrument

Algemeen

Zoals eerder al is aangegeven, dient de feitelijke bescherming van de waarden van het beschermd dorpsgezicht gestalte te krijgen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is immers het planologisch-juridische instrument dat zowel voor de burgers als voor de overheid een direct bindende werking heeft. De veranderingen in het denken over beschermde stads- en dorpsgezichten hebben ook gevolgen voor de wijze waarop deze bescherming in het voorliggende bestemmingsplan gestalte heeft gekregen.

De (verplichte) keuze voor het bestemmingsplan als middel om de waarden van het beschermde dorpsgezicht van Amerongen veilig te stellen, brengt een aantal beperkingen met zich mee. Een bestemmingsplan is immers een beheer-instrument en niet op uitvoering gericht (daarvoor staan het gemeentebestuur andere instrumenten ter beschikking). Voor het bestemmingsplan en het uitvoeren van bijvoorbeeld bouwactiviteiten in het beschermd dorpsgezicht betekent dit het volgende. Gebouwen in een beschermd stads- en dorpsgezicht, die niet tevens als monument zijn beschermd, kunnen (binnen de bij het bestemmingsplan gestelde grenzen) worden gesloopt, gewijzigd of vervangen. Het bestemmingsplan is niet bedoeld om dergelijke handelingen altijd tegen houden, maar tracht ze zodanig te begeleiden, dat de historische karakteristiek van het gebied behouden blijft.

Bestemmingsplannen moeten bij beschermde stads- en dorpsgezichten het veranderingsproces dus in zodanige banen leiden, dat het doel -bescherming van het gebied- wordt bereikt. Het is dus uitdrukkelijk niet het doel van het bestemmingsplan de huidige situatie te bevriezen. Dit zou ook een onjuiste interpretatie zijn van het begrip beschermd stads- en dorpsgezicht. Concluderend kan uit het bovenstaande worden afgeleid dat bestemmingsplannen voor beschermde stads- en dorpsgezichten gericht dienen te zijn op:

- het behoud en zonodig verbeteren van de structuur van het stads- of dorpsgezicht;
- het blijvend functioneren van de nederzetting in overeenstemming met het historisch ontwikkelingsproces (bijvoorbeeld van de detailhandel); bescherming mag niet enkel leiden tot vormbehoud;
- het begeleiden van verbouw en nieuwbouw, zodat deze worden ingepast in het stads- of dorpsgezicht en het toetsen van veranderingen aan de historische karakteristiek;
- het stimuleren van het herstel en behoud van de bebouwing.

Het gaat bij de bescherming van stads- en dorpsgezichten derhalve om de onderlinge samenhang tussen de begrippen "structuur", "functie" en "beeld".

Tot 1986 waren er in feite twee vormen van bestemmingsplannen om het gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid gestalte te geven: het gedetailleerde bestemmingsplan en het uit te werken bestemmingsplan.

Het gedetailleerde bestemmingsplan

In het gedetailleerde bestemmingsplan worden, zoals de naam al aangeeft, vrij gedetailleerde regels opgenomen met betrekking tot de bouw mogelijkheden en het gebruik en de inrichting van de gronden. Ook in Amerongen komen gedetailleerde bestemmingsplannen voor, zoals onder andere de bestemmingsplannen "Stenderland" en "Wildbaan". Het gedetailleerde bestemmingsplan heeft een aantal grote voordelen. Aangezien zowel op de plankaart als in de voorschriften concrete en direct afleesbare regels worden gegeven, is een beoordeling van bijvoorbeeld bouwaanvragen vrij eenvoudig. Er zullen zich daarbij weinig interpretatieproblemen voordoen. Aangezien het plan duidelijk inzicht geeft in het nagestreefde eindbeeld, is de rechtszekerheid (op het eerste gezicht) vrij groot.

Het gedetailleerde bestemmingsplan kent echter ook een aantal nadelen. De reden hiervoor is dat in dergelijke plannen de bestaande situatie min of meer

wordt bevroren. Mede onder druk van de jurisprudentie is de afgelopen 25 jaar de praktijk ontstaan om in het bestemmingsplan (als in een moment-opname) de huidige situatie, zowel naar functie, vorm als inrichting, tot in detail vast te leggen. Afwijken van dit "eindbeeld" is (soms) weliswaar in beperkte mate mogelijk, maar de flexibiliteit is niet erg groot. Daardoor kennen deze plannen weinig ruimte om in te spelen op veranderende omstandigheden. Met name in gebieden met een zekere dynamiek in functies, zoals in de Kom, vormt dit een probleem. Er wordt bij dergelijke gedetailleerde plannen dan ook veelvuldig gebruik gemaakt van zogenaamde artikel 19 procedures. De aanvankelijk voorgespiegelde rechtszekerheid wordt daarmee een schijn-rechtszekerheid.

Na de aanwijzing van de eerste beschermde stads- en dorpsgezichten zijn in de jaren zestig ook de eerste "beschermende" bestemmingsplannen opgesteld. Gezien de destijds levende gedachten omtrent de wijze waarop die bescherming in een bestemmingsplan gestalte diende te krijgen (het nauwkeurig vastleggen van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte), is het begrijpelijk dat deze bestemmingsplannen nog veel gedetailleerder waren dan "normale" gedetailleerde bestemmingsplannen. Er werd veelvuldig gebruik gemaakt van gevelkaarten, kappenkaarten en richtlijnen ten aanzien van materiaalgebruik en dergelijke. Het spreekt voor zich dat met deze bestemmingsplannen de hiervoor beschreven nadelen zich nog sterker doen gelden.

Het uit te werken bestemmingsplan

In het uit te werken bestemmingsplan worden aanvankelijk alleen de hoofdlijnen van de toekomstige inrichting van het plangebied vastgelegd. De gemeenteraad geeft in het bestemmingsplan een globaal kader aan, waarbinnen burgemeester en wethouders te zijner tijd de bestemmingen moeten uitwerken. Omdat het plan, zoals de naam al aangeeft, op een gegeven moment uitgewerkt dient te worden, ontstaat met enig uitstel alsnog een gedetailleerde planregeling. Het uit te werken bestemmingsplan is dan ook in hoge mate vergelijkbaar met het gedetailleerde plan, vooral ook omdat pas ná uitwerking bouwvergunningen kunnen worden verleend. Het uit te werken bestemmingsplan wordt veel toegepast voor nieuwe uitbreidingsgebieden, waar elk jaar een bepaald aantal woningen wordt gerealiseerd, waarvoor dan een uitwerkingsplan wordt vastgesteld. Ook voor Amerongen zijn in het verleden uit te werken bestemmingsplannen vastgesteld. Zo is het bestemmingsplan "Amerongen Hoog II" een uit te werken bestemmingsplan, dat (ondermeer) in de uitwerkingsplannen "Holleweg" en "Royestein" nader is gedetailleerd.

Het globale eindplan

Op 1 juli 1986 zijn de nieuwe "Wet op de Ruimtelijke Ordening" en het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985" in werking getreden. Met deze nieuwe wet hebben de gemeenten meer ruimte gekregen om bestemmingsplannen minder gedetailleerd en meer flexibel te maken, waardoor het mogelijk moet zijn om op een meer adequate wijze te reageren op veranderende omstandigheden. Het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985" hanteert daarbij als algemeen uitgangspunt dat niet meer geregeld zou moeten dan strikt noodzakelijk is. Daarmee zijn de mogelijkheden verruimd om globale, meer beleidsmatige en programmatische bestemmingsplannen tot stand te brengen: de zogenaamde "globale eindplannen".

Door gebruik te maken van de vergrote ruimte voor flexibiliteit en globaliteit kan de gemeente bestemmingsplannen opstellen die minder snel verouderen. Dit bevordert de effectiviteit van het bestemmingsplan-instrument. Ook treedt een kostenbesparend effect op, doordat minder vaak anticipatieprocedures en planherzieningen noodzakelijk zijn. Alhoewel het mogelijk is om in een globaal eindplan minder te regelen, moet het plan echter wel voldoende aanwijzingen bieden inzake de functieverdeling en ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet, om de realisering van (bouw)plannen mogelijk te maken en in goede banen te leiden. Hoewel het globale eindplan op het eerste gezicht minder rechtszekerheid lijkt te bieden dan een gedetailleerd bestemmingsplan, zullen de voorschriften meestal wel degelijk duidelijk maken wat er op een bepaalde plek mag komen (functie) en hoe (situering, oppervlakte, hoogte en dergelijke).

De Beschrijving in hoofdlijnen

In de nieuwe categorie globale eindplannen is vaak een "Beschrijving in hoofdlijnen" opgenomen. De Beschrijving in hoofdlijnen biedt meer ruimte om in het plan inzicht te geven in de wijze waarop de gemeente haar beleid wil nastreven en in de criteria die zij zal hanteren bij de beoordeling van bijvoorbeeld

verzoeken om vrijstelling. Daarnaast kan de Beschrijving in hoofdlijnen toegepast worden om meer inzicht te geven in bijvoorbeeld de onderlinge verhoudingen tussen de verschillende bestemmingen. Ook bij de meer conventionele planvormen kan voor de Beschrijving in hoofdlijnen echter een zinvolle rol zijn weggelegd.

Tot dusverre kon de gemeente in de voorschriften alleen kwantitatieve normen opnemen (grootte, afstand en dergelijke). De door de gemeente gehanteerde kwalitatieve uitgangspunten (ruimtelijk beleid) kon slechts worden verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan. Aan de toelichting kan echter, in tegenstelling tot de Beschrijving in hoofdlijnen, in principe geen rechtstreeks bindende werking worden ontleend. Door de kwalitatieve aspecten in de Beschrijving in hoofdlijnen op te nemen, maken deze formeel deel uit van het bestemmingsplan en zijn tevens voor een ieder bindend.

Om als toetssteen te kunnen dienen, zullen de in de Beschrijving in hoofdlijnen op te nemen elementen zo objectief mogelijk moeten zijn. Veel zal daarom afhangen van de wijze waarop de Beschrijving in hoofdlijnen wordt geformuleerd. De objectiviteit kan vaak bevorderd worden door ondersteunende kaartbeelden, waarop bijvoorbeeld de (gewenste) ruimtelijke en functionele structuur zijn aangegeven.

4.3.Opzet plankaart en voorschriften

In deze paragraaf komen alleen de meer algemene aspecten met betrekking tot de planregeling aan de orde. De specifieke regelingen worden in de volgende hoofdstukken toegelicht. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de inhoud van de Beschrijving in hoofdlijnen en de opzet van de bedrijfsbestemming.

Keuze plansystematiek

Voor het bestemmingsplan "Amerongen Kom" kunnen, zoals hiervoor is aangegeven, diverse methoden worden gehanteerd om de ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en te beheersen. Uiteindelijk is daarbij gekozen voor een combinatie tussen twee planvormen, namelijk het gedetailleerde plan, aangevuld met enkele elementen uit het globale eindplan. Het gaat daarbij met name om het instrument van de Beschrijving in hoofdlijnen, dat een belangrijke functie vervult bij het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen. Op deze manier is getracht een evenwicht te vinden tussen de te garanderen ruimtelijke kwaliteit enerzijds en de gewenste flexibiliteit en globaliteit anderzijds. Aan deze keuze ligt een aantal gedachten ten grondslag, die hieronder in het kort zullen worden beschreven.

Het plangebied valt voor een groot deel samen met het beschermd dorpsgezicht. Zoals ook in de volgende hoofdstukken zal blijken, stelt de bescherming van de historische karakteristiek bijzondere eisen aan de plankaart en de voorschriften. In de Kom is namelijk sprake van een zeer diverse situatie. Dit geldt zowel voor de ruimtelijke structuur, als voor de functionele structuur. Alhoewel er vanuit de elementen die samen het karakteristieke geheel vormen een aantal algemene doelstellingen kan worden geformuleerd, zal de vertaling ervan in het bestemmingsplan, gezien de diversiteit, tot "maatwerk" en differentiatie leiden. Elke plek, elke straat (bij wijze van spreken) zijn eigen regeling, toegepast op de (wenselijke) ruimtelijke- en functionele situatie ter plekke en toch passend in het "geheel". Een gedetailleerde regeling is daarbij onmisbaar. Het bestemmingsplan is immers juist bedoeld om ook de "kleine" veranderingen in goede banen te leiden.

Een belangrijke vraag die zich bij het bestemmingsplan "Amerongen Kom" voordoet, is hoe de aanwezige diversiteit aan bouwvormen juridisch moet worden vertaald. Juist de afwisseling aan bouwvormen, kavelbreedten, situering van bebouwing (en van functies) geeft een aantrekkelijk straatbeeld dat bescherming verdient. Ondanks dat daarvoor een sterk gedifferentieerde regeling noodzakelijk is, is het niet de bedoeling om voor altijd de bestaande situatie te "bevriezen". Het is belangrijker om in de Kom de grote verschillen in bijvoorbeeld bebouwing te beschermen, als dat die verschillen aan de huidige plek worden gebonden. Naast een gedetailleerde regeling is er dus ook een regeling noodzakelijk die zowel grotere veranderingen mogelijk maakt, als de grote diversiteit beschermd. Hierbij kan de Beschrijving in hoofdlijnen een belangrijke rol vervullen.

De Kom is geen mono-functioneel woongebied. Integendeel, er komt in het plangebied een groot aantal verschillende functies voor. Naast de woningen zijn er winkels, horeca, openbare gebouwen, kerken en bedrijven, die elk hun eigen "regeling" vragen. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de dynamiek die in deze functies verwacht kan worden, zoals functieveranderingen tussen wonen en detailhandel of de verhuizing van overlast gevende bedrijven naar een lokatie buiten het plangebied. Ook hier is een op de betreffende functies toegesneden regeling nodig.

Tot slot kan worden opgemerkt dat is gestreefd naar een bestemmingsplan met een grote praktische gebruikswaarde. Dat wil zeggen dat het plan inzichtelijk moet zijn en dat bij het toepassen van de verschillende bepalingen zich weinig interpretatieverschillen kunnen voordien. Ook moet vooraf voor iedereen bijvoorbeeld duidelijk zijn wat wel en wat niet als een "kleine verandering" of als een "ingrijpende wijziging" wordt aangemerkt.

Drie plankarten

Bij het opzetten van de (gedetailleerde) planregeling is de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Deze regeling is terug te vinden op plankaart 2 (Bestemmingen) en plankaart 3 (Kappenkaart), met de bijbehorende voorschriften. Op plankaart 2 zijn de bestaande woningen en andere hoofdgebouwen volgens de huidige omvang in de bouwvlakken opgenomen. Daardoor is tegelijkertijd de thans de aanwezige afwisseling van bijvoorbeeld groot-klein en hoog-laag vastgelegd en beschermd. Op plankaart 3 is voor de panden die in het beschermd dorpsgezicht vallen de regeling opgenomen met betrekking tot de goot- en nokhoogten en de dakvormen. Ook de in het gebied toegelaten functies zijn (op plankaart 2) vrij gedetailleerd aangegeven.

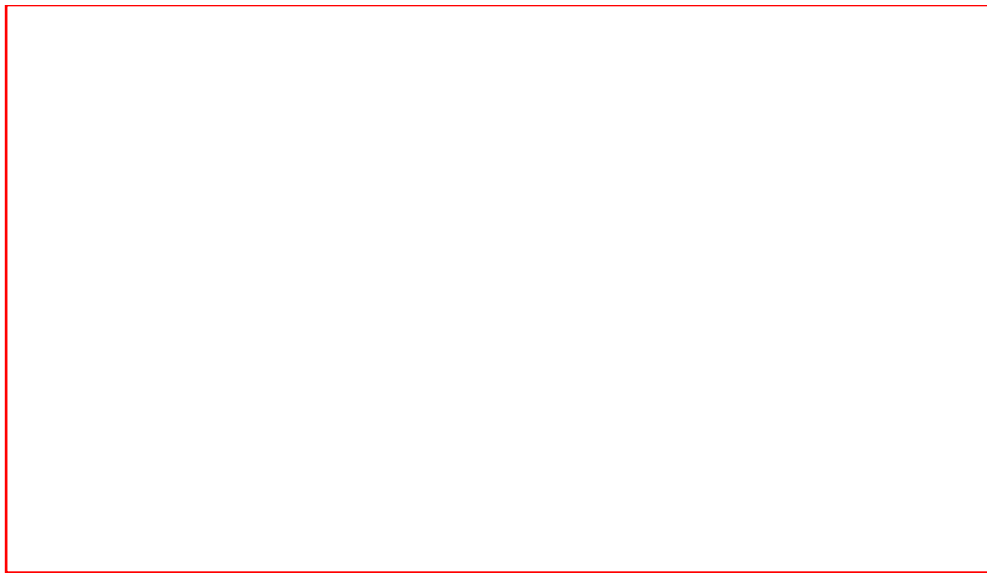
Op plankaart 1 en in de bijbehorende Beschrijving in hoofdlijnen zijn de uitgangspunten, zoals die in de volgende hoofdstukken worden beschreven, als een integraal onderdeel in de voorschriften opgenomen. Hierdoor ontstaat een duidelijk omschreven toetsingskader voor toekomstige aanpassingen en wijzigingen van plankaart 2 en 3. Omdat de bepalingen in de Beschrijving in hoofdlijnen nooit zo uitvoerig en volledig kunnen zijn dan de toelichting, is in de voorschriften tussen beide elementen een koppeling gelegd.

Wijze van toetsen van bouwaanvragen en functieveranderingen

Omdat het plan twee regelingen kent, namelijk de gedetailleerde bestemmingsregeling en een Beschrijving in hoofdlijnen, is in de voorschriften een afzonderlijk artikel gewijd aan de procedure die dient te worden gevolgd bij bijvoorbeeld bouwplantoetsing. De toetsing van bouwactiviteiten en/of het gebruik van gebouwen en gronden aan het bestemmingsplan geschiedt namelijk als volgt (zie ook afbeelding 14).

- in de eerste plaats dient een activiteit getoetst te worden aan het bepaalde op plankaart 2: "Bestemmingen" en op plankaart 3: "Kappenkaart" en aan de daarbij behorende voorschriften.
- Indien de voorgenomen activiteit niet voldoet aan de gedetailleerde regeling is die activiteit in principe niet toegestaan. Wel kan, aan de hand van de Beschrijving in hoofdlijnen, beoordeeld worden of en hoe van de gedetailleerde regeling kan worden afgeweken, om de activiteit alsnog toe te staan.
- Past de activiteit ook niet in de Beschrijving in hoofdlijnen, dan is de activiteit niet toegestaan.

Afbeelding 14: Schema plantoetsing.



Uitbreidingsmogelijkheden woningen en andere hoofdbebouwing

Dat op plankaart 2 en 3 de bestaande hoofdbouwmassa's zijn vastgelegd, wil echter niet zeggen dat er geen veranderingen en/of uitbreidingen mogelijk zijn. Zo laat het bestemmingsplan in de bestaande hoofdbouwmassa, bijvoorbeeld van woningen, veranderingen toe, waarbij zelfs vervangende nieuwbouw mogelijk is. Het plan biedt daarnaast in veel gevallen de mogelijkheid om de woning op de begane grond uit te breiden. Dergelijke aan- en uitbouwen kunnen worden gerealiseerd in de "uitbreidingsstrook" binnen de bestemming "Erf". Daarnaast kunnen ook nog dakkapellen gerealiseerd worden. Hierdoor sluit de planregeling aan op de praktijk, omdat het slechts sporadisch voorkomt dat er behoefte bestaat om een pand (bijvoorbeeld een woning in twee lagen met kap) over de volle hoogte uit te breiden. In de praktijk zal dit waarschijnlijk alleen voorkomen bij vervangende nieuwbouw. Dergelijke vrij ingrijpende bouwplannen zijn alleen mogelijk met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (zie hierna).

Wijzigingsbevoegdheid bouwvlakken en bestemmingsgrenzen

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 20. Met behulp van deze wijzigingsbevoegdheid kan de vorm van de op plankaart 2 opgetekende bouwvlakken worden aangepast. Ook is het mogelijk om een bouwvlak te vergroten of te verkleinen. In samenhang met de aanpassing van het bouwvlak, biedt de wijzigingsbevoegdheid tevens de mogelijkheid om de plankaart aan te passen voor wat betreft de aangrenzende tuin- en erf-bestemmingen. Deze laatste wijzigingsbevoegdheid kan echter ook worden toegepast om alleen de tuin- en erf-bestemmingen te wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn in het geval dat, daar waar dat niet op stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische bezwaren stuit, erfbebouwing toe te laten naast de woning.

Vereiste van goedkeuring van gedeputeerde staten

In 1991 is, in het kader van de vereenvoudiging van de regelgeving en de vergroting van de gemeentelijke beleidsvrijheid, aan artikel 11 van de "Wet op de Ruimtelijke Ordening" een achtste lid toegevoegd. Dit nieuwe lid geeft gedeputeerde staten de bevoegdheid om bij de goedkeuring van een bestemmingsplan uit te spreken, dat de (gemeentelijk) besluiten tot vaststelling van een uitwerkings- of wijzigingsplan niet de goedkeuring van provincie behoeven. Deze regeling wordt ook wel de "voorwaardelijke deregulering" genoemd. Indien tegen de uitwerking of wijziging bezwaren worden ingediend, is weer wel de goedkeuring van gedeputeerde staten vereist. Deze regeling biedt de mogelijkheid om bij minder ingrijpende wijzigingen en/of uitwerkingen een eenvoudiger en kortere procedure te volgen.

Voor wat betreft het voorliggende bestemmingsplan zal een beroep worden gedaan op het instrument van de "Voorwaardelijk deregulering" bij twee wijzigingsbevoegdheden. In de eerste plaats gaat het daarbij om de hierboven beschreven wijzigingsbevoegdheid voor het aanpassen van de bouwvlakken en de grens tussen de bestemmingen "Tuin en onbebouwd erf" en "Erf". Daarnaast zou deze regeling ook van toepassing kunnen zijn op de wijzigingsbevoegdheid, waarmee op de plankaarten de grens van het beschermd dorpsgezicht kan worden aangepast en de aanduiding "beschermd monument" kan worden toegevoegd (zie hierna onder "Gemeentelijke monumentencommissie"). Bij deze bepalingen zijn geen bovengemeentelijke belangen in het geding, terwijl bovendien de objectiviteit van de besluiten wordt gewaarborgd door het (onafhankelijke) deskundigenoordeel van de gemeentelijke monumentencommissie en de in het plan opgenomen Beschrijvingen in hoofdlijnen. De uit te werken bestemmingen en de overige wijzigingsbevoegdheden blijven wel in alle gevallen onder de goedkeuring van gedeputeerde staten vallen.

Nadere eisen

In oudere plannen voor beschermende stads- en dorpsgezichten zijn vaak bepalingen opgenomen over bijvoorbeeld materiaal- en kleurgebruik. Vaak zijn deze regelingen verwerkt in de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen. Het was daarbij de bedoeling te voorkomen dat in het te beschermen gebied iets "lelijks" zou kunnen verschijnen. In het bestemmingsplan "Amerongen Kom" is afgezien van het opnemen van een dergelijke regeling. Het gaat hierbij om zaken die ook al door de welstandscommissie worden getoetst. Bovendien is bij de beschermde monumenten ook de gemeentelijk monumentencommissie betrokken bij de bouwplanprocedure.

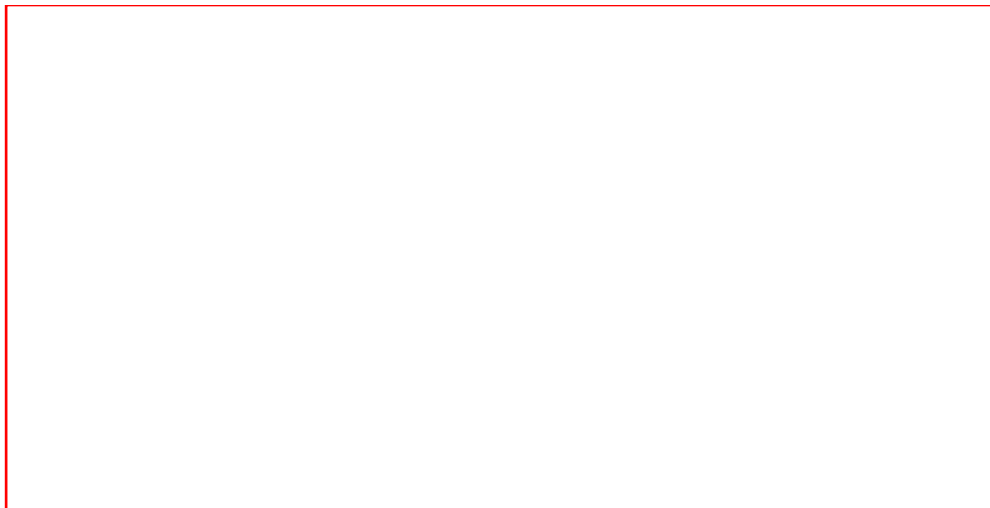
In het voorliggende bestemmingsplan is evenwel toch één regeling tot het stellen van nadere eisen opgenomen. Het gaat daarbij om de situering, de kapvorm en de dakhelling van de bijgebouwen bij monumenten en/of in het beschermd dorpsgezicht. Op deze manier kunnen de visuele effecten van genoemde elementen zodanig worden beïnvloed, dat zij een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit in de Kom.

Aanlegvergunningen

De "Wet op de Ruimtelijke Ordening" biedt de mogelijkheid om (vergelijkbaar met het systeem van bouwvergunningen) voor de uitvoering van bepaalde activiteiten een vergunning verplicht te stellen: de aanlegvergunning. In het voorliggende bestemmingsplan is voor drie soorten activiteiten een aanlegvergunning vereist:

- het verrichten van graafwerkzaamheden in de waardevolle taluds aan en rond het Zandvoort (afbeelding 15; zie ook hoofdstuk 5.4);
- in sommige gevallen voor het slopen van woningen en andere hoofdgebouwen in het beschermd dorpsgezicht (zie hoofdstuk 5.2);
- het veranderen van de inrichting van de Margaretha Turnorstraat en de Hof.

Afbeelding 15: Aanlegvergunningen niveau-verschillen.



Gemeentelijk monumentencommissie

Omwille van het bevorderen van de objectiviteit dienen burgemeester en wethouders in een aantal gevallen het advies in te winnen van een "cultuurhistorisch deskundige", namelijk de gemeentelijke monumentencommissie. Indien dit noodzakelijk is, bijvoorbeeld bij relatief grote ingrepen, kunnen burgemeester en wethouders vanzelfsprekend ook andere deskundige instanties inschakelen.

Het advies van de monumentencommissie is alleen noodzakelijk bij het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen en de regeling tot het stellen van nadere eisen. Bovendien is de adviestaak van de commissie beperkt tot het gebied dat behoort tot het beschermd dorpsgezicht en de op de plankaart 2 aangegeven beschermende monumenten. Indien in de toekomst het beschermd dorpsgezicht en/of het aantal beschermende monumenten zal worden uitgebreid, dienen de plankaarten hiervoor aangepast te worden. Dit is mogelijk door middel van een algemene wijzigingsbevoegdheid.

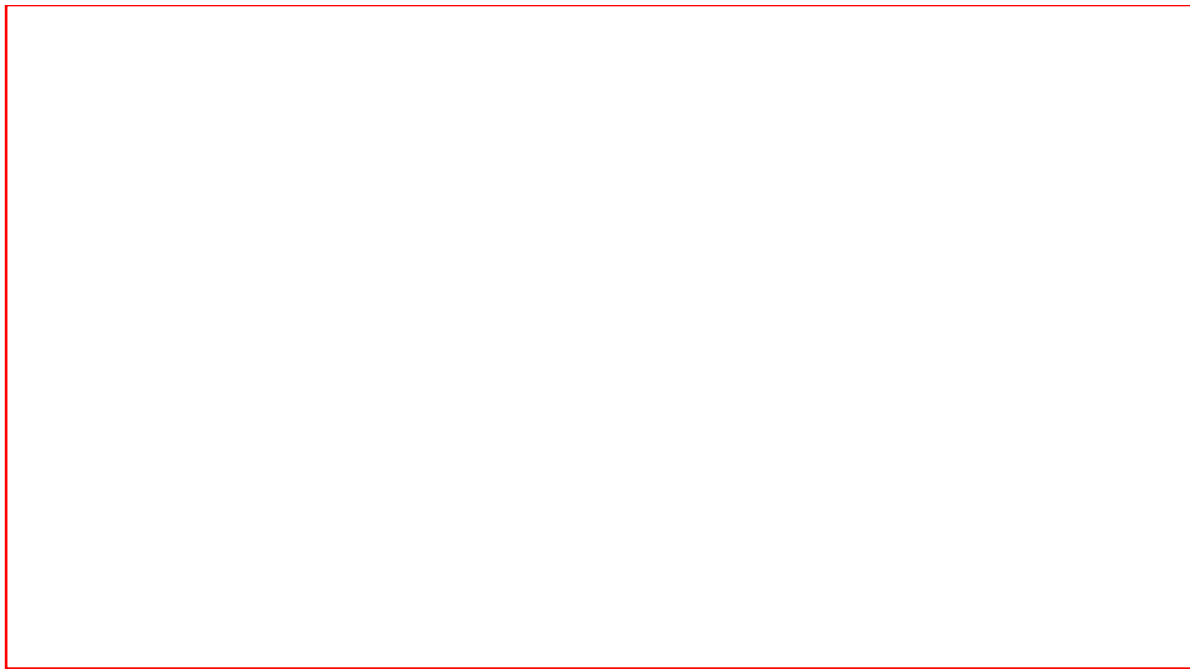
Bestemmingen voor de hoofdgebouwen

In het plangebied komen verschillende functies voor. Voor de (hoofd)gebouwen zijn daarbij op de plankaart en in de voorschriften zes verschillende bestemmingen toegepast. Daarbij is binnen de verschillende bestemmingen een zekere uitwisseling van functies mogelijk gemaakt, waardoor in de bestemming "Bedrijven" bijvoorbeeld ook wonen is toegestaan. Een overzicht van de in de verschillende bestemmingen toegelaten functies is opgenomen op afbeelding 16. Hierbij moet worden opgemerkt dat het om een globaal overzicht gaat, waarbij in de voorschriften aan bepaalde functies nog beperkingen kunnen worden gesteld.

Tuin- en erfbestemmingen

Voor de bij de (hoofd)gebouwen behorende gronden zijn twee bestemmingen toegepast: "Tuin en onbebouwd erf" en "Erf". Zoals de naam als aangeeft, mogen in de bestemming "Tuin en onbebouwd erf" geen gebouwen worden opgericht. Dit is wel het geval bij de bestemming "Erf", waar aan-, uit- en bijgebouwen bij de hoofdgebouwen zijn toegestaan. Daarbij is de functie van de erfbebouwing gekoppeld aan de bestemming van het hoofdgebouw. Zo mag een bijgebouw bij een hoofdgebouw met de bestemming "Detailhandel" ook worden gebruikt als opslagruimte bij de betreffende winkel.

Afbeelding 16: Globaal overzicht bestemmingen en functies.



Op een vergelijkbare manier is ook het gebruik van de onbebouwde gronden gekoppeld aan de bestemming van het hoofdgebouw. Zo hoeft bijvoorbeeld bij een bedrijf het achtererf niet ingericht te zijn als een tuin, maar kan het ook voor (bij de bestemming passende!) bedrijfsactiviteiten gebruikt worden. Een dergelijke relatie bestaat er ook ten aanzien van het parkeren. Zo zal bij een woning over het algemeen alleen de oprit naar de garage voor het parkeren van een of twee auto's gebruikt worden. De bij enkele restaurants reeds aanwezige parkeerterreinen op eigen erf moeten echter ook als passend bij (bijvoorbeeld) de horeca-bestemming worden beschouwd.

Ten aanzien van de in de bestemming "Erf" opgenomen bebouwingsregeling is aangesloten op de in 1992 vastgestelde "Notitie bijgebouwen Amerongen-Noord". Algemeen uitgangspunt in dit rapport is, dat het mogelijk moet zijn om:

- bijgebouwen te bouwen;
- een woning uit te breiden.

Voor de bijgebouwen is in dit rapport een maximum oppervlakte bepaald van 15% van het bouwperceel, met een maximum van 50 m². Het gaat daarbij in principe alleen om "bergruimte" en niet om woon-functies. De uitbreidingsmogelijkheden van de woning c.q. het hoofdgebouw moeten (volgens het rapport) van geval tot geval worden gezien en hangen met name af van de stedenbouwkundige situatie.

In het bestemmingsplan is dan ook, binnen de bestemming "Erf", een onderscheid gemaakt tussen de erfbebouwing met een woonfunctie en erfbebouwing zonder woonfunctie (de bergruimte). Overeenkomstig de "Notitie bijgebouwen Amerongen-Noord" is het in de eerste plaats mogelijk om 15% c.q. 50 m² bergruimte te realiseren, waarbij bij niet-woonfuncties de mogelijkheid bestaat om vrijstelling te verlenen tot 75 m². Daarnaast is het, daar waar de stedenbouwkundige situatie het toelaat, mogelijk om het hoofdgebouw uit te breiden door middel van aan- en uitbouwen, onafhankelijk van de vraag of reeds het maximum aan bijgebouwen is gerealiseerd. Hiervoor zijn op de plankaart zones opgenomen met de aanduiding "uitbreidingsstrook". Bij het bepalen van de uitbreidingsmogelijkheden van de hoofdgebouwen hebben de volgende factoren een rol gespeeld:

- de karakteristiek en de waarde van de betreffende plek;

- de historische waarde van het pand;
- de oppervlakte c.q. de diepte van het reeds aanwezige hoofdgebouw, in relatie tot de oppervlakte van het gehele bouwperceel; in de Kom komen namelijk nogal wat (hele) grote panden voor, die genoeg ruimte bieden om een (zeer) riante woning te realiseren.

Met name in het gebied van het beschermd dorpsgezicht is het niet altijd mogelijk om extra uitbreidingen van het hoofdgebouw toe te staan. De oppervlakte van 50 m² bergruimte is dan het maximum aan eventueel te realiseren bebouwing in de bestemming "Erf". Het is echter niet goed te motiveren dat in die situaties wel een aangebouwd schuurtje wordt toegelaten, maar dat een bijkeuken niet tot de mogelijkheden behoort. In die gevallen zijn (binnen de norm van 15% c.q. 50 m²) de woon- en niet-woonfuncties gedeeltelijk uitwisselbaar: wie een grote serre bouwt, kan echter geen grote garage meer realiseren.

Nieuwe Woningwet

Sinds 1992 is de nieuwe "Woningwet" van kracht, waarbij de nieuwe categorie "vergunningvrije bouwwerken" is geïntroduceerd. Dit houdt in dat voor ondermeer de bouw van de meeste schuttingen en antennes geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd. Voor de vergunningvrije bouwwerken blijft het bestemmingsplan dan ook buiten beschouwing. De bepalingen in de voorschriften zijn daarom aangepast aan de nieuwe "Woningwet". In artikel 43 van de "Woningwet" is omschreven wat onder "vergunningvrije bouwwerken" moet worden verstaan. Ten aanzien van de hiervoor genoemde categorieën gaat het daarbij om:

- het bepaalde in artikel 43, lid 1, sub d: *"het op een erf van een woning of een ander gebouw bouwen van een overkapping met een open constructie, waarvan de hoogte van de voet af gemeten niet meer is dan 2,70 m en de bruto-oppervlakte horizontaal gemeten niet meer is dan 20 m², mits het bouwen van de overkapping niet tot gevolg heeft dat het bij de woning of dat andere gebouw aansluitend erf voor meer dan 50% is bebouwd";*
- het bepaalde in artikel 43, lid 1, sub h: *"het plaatsen van tuinmeubilair waarvan de hoogte van de voet af gemeten niet meer is dan 2 meter";*
- het bepaalde in artikel 43, lid 1, sub j: *"het plaatsen van een erf- of terreinafscheiding waarvan de hoogte van de voet af gemeten niet meer is dan 2 meter, met dien verstande dat van een erf- of terreinafscheiding die vóór de voorgevelrooilijn wordt geplaatst, de hoogte niet meer mag zijn dan 1 m".*

Ten aanzien van de "overkappingen met een open constructie" kan het volgende worden opgemerkt. Het is namelijk mogelijk om binnen de regels van de "Woningwet" een carport te realiseren. Vanwege de eis dat het om een "open constructie" moet gaan, kunnen echter niet alle carports tot de vergunningvrije bouwwerken gerekend worden. Ook voor overkappingen die groter zijn dan 20 m² is een bouwvergunning vereist. Omdat dergelijke carports ook aan de bepalingen in het bestemmingsplan getoetst worden, is in de voorschriften nog steeds een regeling voor de bouw van carports, voor zover geen vergunningvrij bouwwerk, opgenomen.

Het bestemmingsplan laat ten aanzien van het "tuinmeubilair" meer toe dan de "Woningwet". Tot een hoogte van 2,00 meter behoort het tuinmeubilair tot de vergunningvrije bouwwerken. Het bestemmingsplan laat echter tuinmeubilair toe tot een hoogte van 3,00 meter.

Voor de erf- en terreinafscheidingen vormen de mogelijkheden die de nieuwe "Woningwet" biedt, tevens het maximum dat volgens het bestemmingsplan is toegelaten. Slechts enkele karakteristieke tuilmuren zijn hiervan uitgezonderd. Deze zijn dan ook afzonderlijk op plankaart 2 aangegeven.

Ook voor het welstandstoezicht kent de Woningwet een nieuwe regeling. De belangrijkste verandering daarbij is, dat de gemeente de criteria moet opstellen waaraan de Welstandscommissie de bouwplannen toetst. Dergelijke criteria kunnen zowel in de bouwverordening worden opgenomen, als in bestemmingsplannen of afzonderlijke nota's (de zogenaamde beeldkwaliteitsplannen). Dit is ook bij de voorliggende bestemmingsplan "Amerongen Kom" het geval, omdat het hierin beschreven beleid een rol kan vervullen bij de toetsing van bouwplannen door de Welstandscommissie. Het gaat daarbij zowel om enkele bepalingen in de Beschrijving in hoofdlijnen, als om de toelichting.

Vrijstelling aan huis gebonden beroepen

In de gemeente bestaat reeds een ruim aantal jaren het beleid, dat aan huis een zogenoemd vrij beroep mag worden uitgeoefend, mits het wonen door de eigenaar hoofddoel blijft. Het toelaten van vrije beroepen vindt nu plaats door vrijstelling te verlenen van de algemene gebruiksbepalingen (de "toverformule"), waarin immers is bepaald dat de gronden en gebouwen uitsluitend overeenkomstig hun bestemming mogen worden gebruikt.

Aan deze constructie kleven een aantal nadelen. In de eerste plaats is deze vrijstelling uitsluitend voorbehouden aan de beoefenaren van een vrij beroep: de academisch gevormde advocaat, notaris, architect en dergelijke. Het is echter niet goed te motiveren, waarom iemand zonder hogere opleiding (bijvoorbeeld een belastingadviseur of een schoonheidsspecialiste) niet haar of zijn beroep aan huis uit zou mogen oefenen. In de tweede plaats is vrijstelling op basis van de toverformule alleen mogelijk als objectief is aangetoond dat een zinvol gebruik van de betreffende gebouwen overeenkomstig hun bestemming niet mogelijk is.

In het voorliggende bestemmingsplan is dan ook een afzonderlijke vrijstellingsbepaling opgenomen om het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep mogelijk te maken. Vanzelfsprekend is deze vrijstelling aan een aantal randvoorwaarden gebonden, waarbij is aangesloten op de voorstellen uit de provinciale nota "Haarfijn bestemmen" (zie hoofdstuk 2). Om te voorkomen dat woningen aan hun functie onttrokken worden, mag bijvoorbeeld slechts een deel van de woning en/of bijgebouwen voor een aan huis gebonden beroep gebruikt worden. Er mag ook geen hinder optreden voor de omgeving.

5.PLANBESCHRIJVING VOOR HET GEHELE PLANGEBIED

5.1.Algemeen

In hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 is de eigenlijke planbeschrijving opgenomen. Daarbij zijn de aspecten die betrekking hebben op het gehele plangebied opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 vindt, aan de hand van de verschillende straten in het plangebied, een nadere uitwerking van enkele deelaspecten plaats. In de "planbeschrijving" staan de elementen die samen de karakteristiek en de waarde van de dorpskern bepalen centraal. Daarnaast komen ook enkele andere onderwerpen aan bod, zoals het milieu en de voorzieningen. De beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied is primair gericht op de eigenlijke planregeling, zoals die is opgenomen op de plankaarten en in de voorschriften. Dat wil zeggen dat de functie van het bestemmingsplan bepalend is geweest voor de manier van kijken en de selectie van de informatie.

De herkenbaarheid van de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van de Kom wordt tegenwoordig veel meer gewaardeerd dan vroeger. Een ingrijpende wijziging van de hoofdopzet, zoals destijds in 1959 werd gepresenteerd in het "Uitbreidingsplan in onderdelen Dorp" is in deze tijd niet meer denkbaar. Toch kan ook een opeenvolging van op zich relatief "kleine" wijzigingen er op den duur toe leiden dat het beschermde dorpsgezicht wordt geschaad of dat het beschermenswaardige langzamerhand helemaal verdwijnt. In de planbeschrijving in hoofdstuk 5 en 6 is dan ook geprobeerd om aan te geven waar dat beschermenswaardige in zit, hoe tot een waardering gekomen kan worden en hoe een en ander op de plankaarten en voorschriften geregeld is. De waardering voor de gehele structuur in de Kom heeft ertoe geleid dat de beschrijvingen niet alleen beperkt zijn tot het eigenlijke beschermde dorpsgezicht, maar dat steeds het gehele plangebied in ogenschouw is genomen. Daarbij zal echter blijken dat er in het beschermd dorpsgezicht als het ware een concentratie optreedt van waardevolle en te beschermen elementen.

5.2.De openbare ruimte

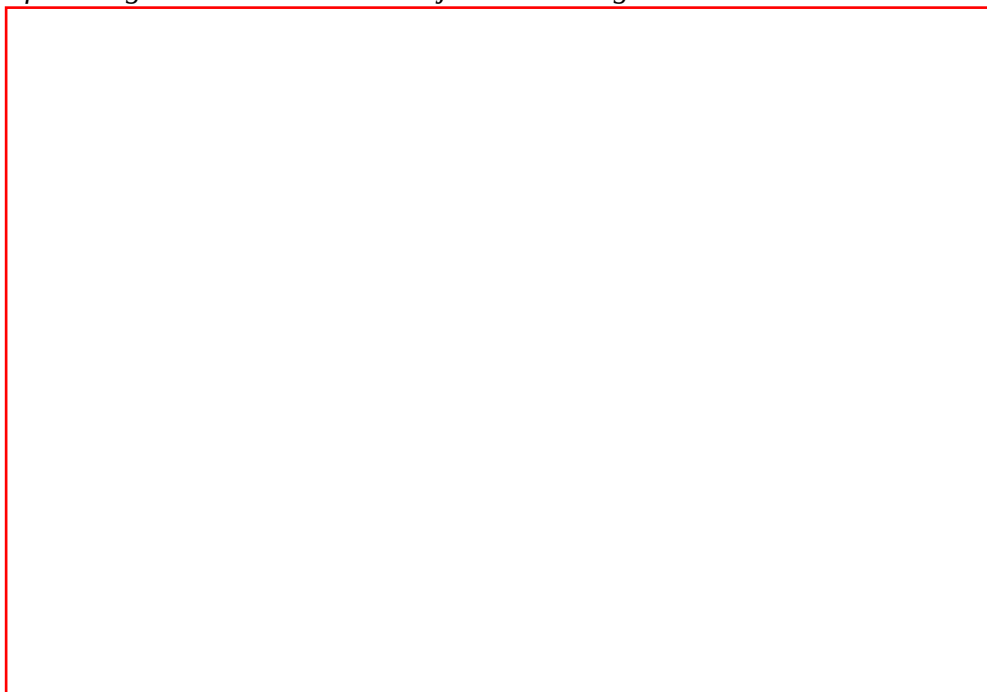
De historisch-ruimtelijke waarderingskaart

In het kader van de subsidieregeling voor beeldbepalende panden binnen beschermde stads- en dorpsgezichten is in februari 1980 door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, in samenwerking met de gemeente Amerongen en haar stedenbouwkundig adviseur, een inventarisatie voor de "Historisch-ruimtelijke waarderingskaart" verricht (zie afbeelding 17). Alhoewel deze inventarisatie niet verder is uitgewerkt, kan bij deze kaart wel enige achtergrondinformatie worden gegeven. Bij het verrichten van de inventarisatie is namelijk gebruik gemaakt van een algemene systematiek, die door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg bij de beoordeling van stads- en dorpsgezichten wel vaker gehanteerd wordt. De begrenzing van de openbare ruimte (bebouwing, muren en dergelijke) wordt daarbij in verschillende groepen ingedeeld, waarbij het volgende onderscheid wordt gemaakt:

- historische ruimtebegrenzing, van belang in verband met de rooilijn, de bebouwingsschaal en het historisch bebouwingsbeeld;
- historische ruimtebegrenzing, van belang in verband met de rooilijn en de bebouwingsschaal;
- historische ruimtebegrenzing, van belang in verband met de rooilijn (komt niet voor op afbeelding 17);
- niet-historische ruimtebegrenzing, bijvoorbeeld ten gevolge van verlegging of sloop (komt niet voor op afbeelding 17).

Bij de inventarisatie is dus op twee manieren een onderscheid gemaakt. In de eerste plaats is aangegeven of de ruimtebegrenzing historisch gezien wel van belang is. In de tweede plaats is aangegeven wat daarbij de waarde van de betreffende bebouwing is. Opvallend is dat bij de inventarisatie ook enkele straten zijn meegenomen die buiten de eigenlijke begrenzing van het beschermd dorpsgezicht vallen.

Afbeelding 17: Historisch-ruimtelijke waarderingskaart.



Uit afbeelding 17 blijkt dat destijds kennelijk alleen de straten met bebouwing uit de 19e eeuw en ouder als "historisch" werden beschouwd. De straten van

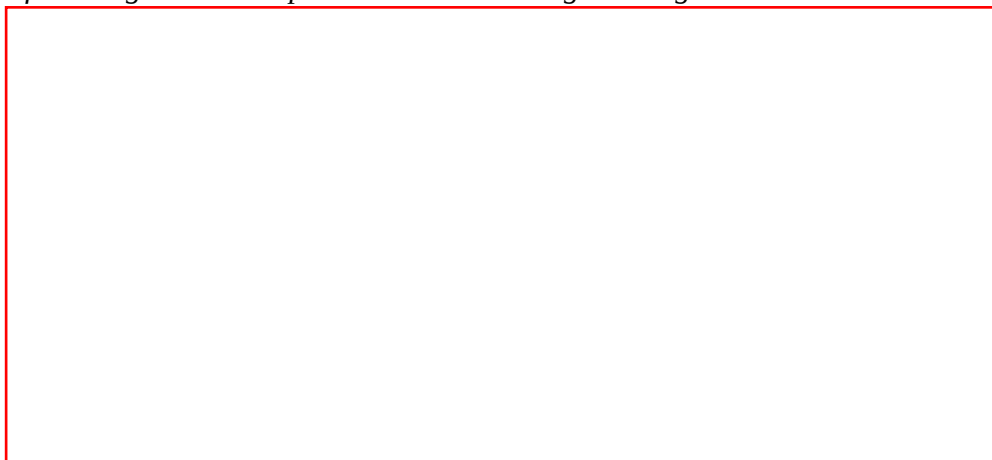
meer recente oorsprong (bijvoorbeeld het Dorpshuisplein) zijn in het geheel niet gewaardeerd. Waarschijnlijk zou een deel van deze straten bij een nadere uitwerking de aanduiding "niet-historische ruimtebegrenzing" hebben gekregen.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat in Amerongen in alle gevallen sprake is van een belang van de ruimtebegrenzing in verband met de rooilijn en de schaal van de bebouwing. De straten waar veel monumenten voorkomen (zie hierna), zijn bovendien vaak van belang in verband met het historische ruimtebeeld. Bij de inventarisaties is tevens aangegeven waar waardevolle muren voorkomen. Daaronder worden ook de grondkeringen en de bestrate taluds aan de Nederstraat verstaan. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen hoge en lage muren.

Stratenpatroon

Het oorspronkelijke stratenpatroon van de Kom is, ondanks de eerdere plannen (zie hoofdstuk 3), nog steeds nagenoeg gaaf aanwezig. De enkele uitzondering hierop wordt gevormd door het Dorpshuisplein en enkele insteekjes/hofjes aan de Koningin Wilhelminaweg en de Kersweg.

Afbeelding 18: Stratenpatroon en verkavelingsrichting.



In het stratenpatroon kan een onderscheid worden gemaakt in de straten die in de oost-west richting lopen en de straten in de richting noord-zuid. Daarbij hebben de straten in de oost-west richting vaak een functie voor het doorgaande verkeer (gehad). De straten in de richting noord-zuid zijn alleen van lokaal belang. Deze schapendriften, die de verbinding vormden tussen de hoger en lager gelegen gebieden, waren een belangrijk onderdeel van het landbouwsysteem van weleer.

Bij de aanleg van de oost-west straten is veelal niet aangesloten op de toenmalige verkaveling van het agrarische gebied: het oude verkavelingspatroon wordt door deze straten schuin doorsneden. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon is weergegeven op afbeelding 18. Daarbij zijn de oost-west routes met een doorgetrokken lijn weergegeven. Opvallend is dat de straten in de richting noord-zuid veelal wél de oorspronkelijke verkavelingsrichting volgen. De betrokken straten en stegen zijn op afbeelding 18 met een onderbroken lijn weergegeven.

Met uitzondering van de Utrechtsestraatweg zijn de straten in het plangebied niet (kaars)recht, maar hebben ze een enigszins gebogen verloop. Hierdoor krijgen de straten "zachtere" hoofdvormen, waarbij een veel meer besloten en intiemer bebouwingsbeeld is ontstaan, dan wanneer alle straten recht zouden zijn geweest.

In het bestemmingsplan staat het behoud van het beloop van de eeuwenoude straten voorop. Dit betekent onder andere dat er geen nieuwe doorsteekjes en/of woningen aan hofjes op binnenterreinen gerealiseerd zouden mogen worden. Het bestemmingsplan laat dergelijke ontwikkelingen dan ook niet toe.

Historische ruimtebegrenzing

Het historische stratenpatroon in de Kom is niet alleen aanwezig, het beloop van de eeuwenoude straten is (wat misschien nog wel belangrijker is) nog altijd zeer herkenbaar. Die herkenbaarheid vloeit ondermeer voort uit de verkavelingsrichting, het karakter van de rooilijn, de schaal en de inrichting van de openbare ruimte, de bebouwingsschaal en de kappenstructuur (zie hierna). Samen worden deze elementen ook wel aangeduid met "historische ruimtebegrenzing" (zie ook de "historisch ruimtelijke waarderingskaart"). In de straten met de meeste rijksmonumenten en beeldbepalende panden speelt bovendien het bebouwingsbeeld een belangrijke rol. Deze straten liggen grotendeels in het beschermd dorpsgezicht.

Omdat de historische ruimtebegrenzing de waarde van het beschermd dorpsgezicht in hoge mate bepaalt, verdient deze een hoge waardering. In algemene zin gesproken is het handhaven van en aansluiten op de historische ruimtebegrenzing essentieel voor de historische karakteristiek van de Kom. De historische ruimtebegrenzing dient dan ook door middel van het bestemmingsplan beschermd te worden.

Verkavelingsrichting

Niet alleen in het stratenpatroon van de noord-zuid straten, maar ook in de verkaveling en parcellering van de bebouwing is het oorspronkelijke verkavelingspatroon van de agrarische gronden tot op de dag van vandaag terug te vinden (zie afbeelding 18). Bij de situering van een groot deel van de bebouwing is, met name in het westelijke deel van het plangebied, aangesloten op de oorspronkelijke verkavelingsrichting, die een hoek van $\pm 25^\circ$ maakt met de as van de weg. Deze wijze van verkavelen is met name terug te vinden aan de Kersweg, de Dooiweg en aan het westelijk deel van zowel de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat als de Koningin Wilhelminaweg. In het oostelijke deel van het plangebied staat de bebouwing veelal evenwijdig aan de (soms bochtige) straat, zoals bij de Overstraat, de Nederstraat en de Gasthuisstraat. De tweedeling in het plangebied is goed terug te vinden in de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat, waar de verspringende verkavelingsrichting mede bepalend is voor de ruimtelijke karakteristiek. Bij de Utrechtsestraatweg is, door een samenloop van omstandigheden, sprake van een combinatie van beide situaties.

In een aantal straten (met name bij de Koningin Wilhelminaweg) volgt de bebouwing afwisselend de oorspronkelijke verkavelingsrichting en de richting van de straat. Met name bij de meer recente invullingen is vaak geen rekening gehouden met de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Het de ene keer wel en de andere keer niet respecteren van de oorspronkelijke kavelrichting levert een onrustig en rommelig beeld op dat geen recht doet aan de gewenste ruimtebegrenzing.

Het bouwen volgens de oorspronkelijke verkavelingsrichting dient beschouwd te worden als een belangrijk element in de waarde van de ruimtelijke structuur in met name het oostelijke deel van het plangebied. Hoewel dit gebied niet tot het beschermd dorpsgezicht behoort, dient hieraan toch een hoge waardering toegekend te worden. In het bestemmingsplan is dan ook in de Beschrijving in hoofdlijnen en op de bijbehorende plankaart 1 vastgelegd dat in dit deel van het plangebied moet worden aangesloten op deze kenmerkende kavelrichting.

Karakter van de rooilijnen

Op afbeelding 19 is het karakter van de rooilijnen in het plangebied schematisch weergegeven. Hierdoor ontstaat een duidelijk beeld van de afmetingen en de vorm van de door de straten ingesloten gebieden (de "bouwblokken"), het beloop van de rooilijnen en de manier waarop de openbare ruimte wordt begrensd. Bij het opstellen van afbeelding 19 is een onderscheid gemaakt in de situaties waarbij de openbare ruimte wordt begrensd door bebouwing en de situaties waar van een andere ruimtebegrenzing sprake is. Het kan daarbij gaan om:

- bomen en opgaand groen, zoals rond de Andrieskerk en aan de Drotestraat;
- hoge muren, zoals aan de Drotestraat en op de hoek van de Imminkstraat met de Burg. Jhr.

H. v.d. Boschstraat;

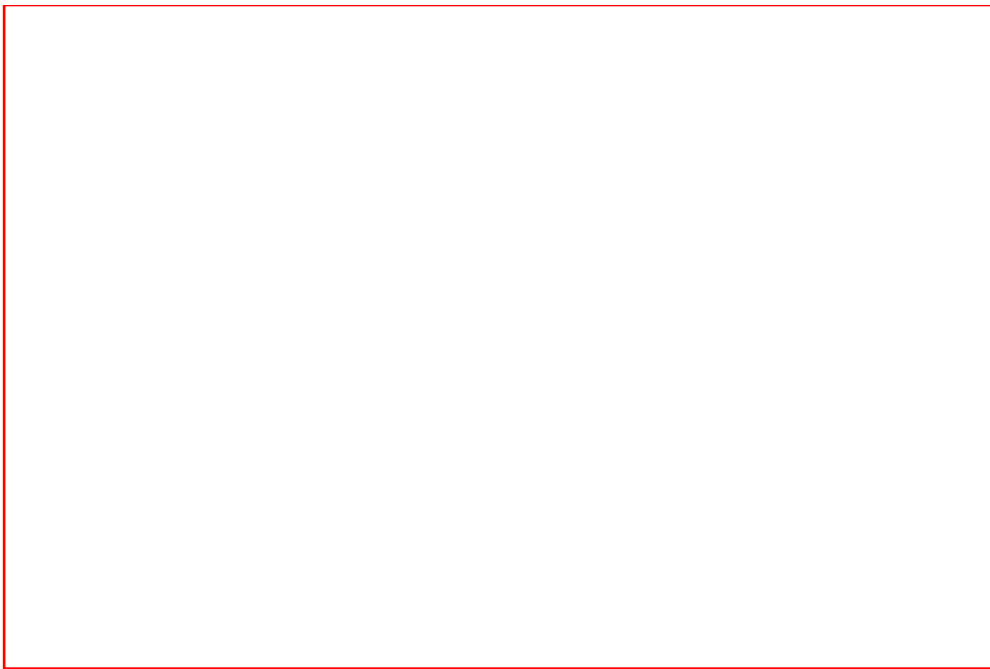
- taluds, zoals aan de Nederstraat en het Zandvoort.

Op enkele plaatsen aan de Kersweg is er geen sprake van een ruimtelijke begrenzing van het openbare gebied, omdat hier de straat direct aan het landelijke gebied ligt. Over het algemeen wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied gekenmerkt door

Afbeelding 19: Karakter van de rooilijnen - inventarisatie.



Afbeelding 20: Karakter van de rooilijnen - bestemmingsplan.



vrij grote "bouwblokken", waarbij aan alle zijden bebouwing voorkomt. Hierop zijn echter enkele belangrijke uitzonderingen:

- het gebied rond de Andrieskerk, waar de bebouwing niet in een bepaalde rooilijn is geplaatst, maar waar sprake is van een min of meer open en groen gebied met solitaire bebouwing;
- de Koningin Wilhelminaweg, waar nog niet een zodanige verdichting van de bebouwing heeft plaats gevonden, dat (in combinatie met het profiel van de straat) sprake is van een min of meer doorgaande bebouwing;
- de Dooiweg, die het gebied doorsnijdt dat omsloten wordt door de Utrechtsestraatweg, de Rijnstraat, de Kersweg en de Schapendrift-Zuid heeft nog sterk het karakter heeft van een achterstraat.

Met name voor de straten met een min of meer besloten bebouwingsbeeld is het van belang dat de bebouwing in de rooilijn wordt geplaatst. Het gaat daarbij met name om de Overstraat, de Hof en de Nederstraat. Het verplicht bouwen in de rooilijn is voor deze straten dan ook in de Beschrijving in hoofdlijnen en op plankaart 1 vastgelegd.

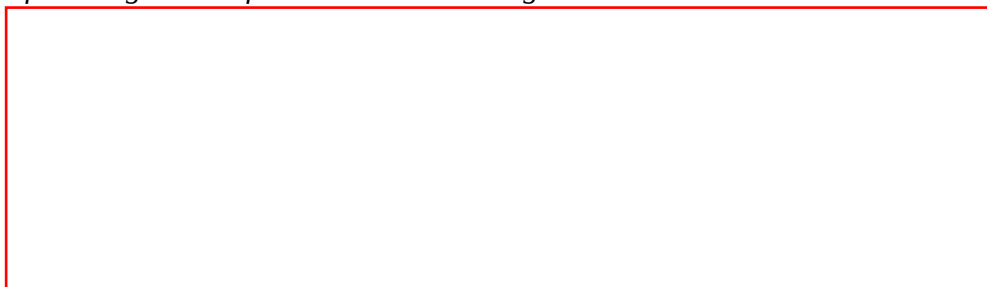
Karakter en profiel van de openbare ruimte

Door afbeelding 19 kan niet alleen een goede indruk worden verkregen van het karakter van de rooilijnen, maar ook van de schaal en het profiel van de openbare ruimte. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt in de straten enerzijds en de pleinen en/of plekken anderzijds. Uit afbeelding 19 blijkt dat er in het plangebied twee pleinen/plekken voorkomen.

- Het complex van openbare ruimten rond de Andrieskerk: de Hof en omgeving. Dit gebied kan worden beschouwd als het "openbare centrum" van Amerongen (zie paragraaf 5.3)
Voor een nadere beschrijving van dit gebied kan worden verwezen naar hoofdstuk 6.1.

- de "oprijlaan" naar het ommuurde complex Kasteel Amerongen, met het daaraan grenzende plein: de Margaretha Turnorstraat.

Afbeelding 21: Profiel Utrechtsestraatweg en Overstraat.



Bij een beschouwing van de verschillende straten valt in de eerste plaats het zeer ruime profiel van de Koningin Wilhelminaweg op. Deze route is, in vergelijking met de overige straten in het plangebied, relatief erg breed. Bij de meeste straten is het profiel opgebouwd uit één rijstrook, met aan weerszijden een molgoot. In veel straten komt van oudsher een rabatstrook voor, die hier en daar is "omgebouwd" tot trottoir. In de Utrechtsestraatweg is aan weerszijden een voetgangerszone gerealiseerd, die door middel van een beukenhaag van de rijbaan wordt gescheiden. Bij enkele panden (bijvoorbeeld aan de Hof) zijn particuliere stoepen voor de huizen aanwezig.

Over het algemeen liggen de woningen vrij dicht bij de straat, zodat de voortuinen relatief ondiep zijn. Op enkele plaatsen, zoals bijvoorbeeld in de Overstraat en aan de Nederstraat liggen de woningen (en winkels) direct aan de straat. Wat bij afbeelding 19 opvalt, is dat de profielen van bijvoorbeeld de Utrechtsestraatweg en de Van Reede Ginckellaan nagenoeg even breed zijn. Hierbij moet echter worden bedacht dat bij de Van Reede Ginckellaan de voortuinen bij de woningen veel groter zijn, waardoor de straat op zich veel smaller is dan de Utrechtsestraatweg.

Alhoewel in veel straten incidenteel een of enkele bomen voorkomen (bijvoorbeeld de monumentale bomen in de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat), hebben alleen de Koningin Wilhelminaweg en de Utrechtsestraatweg een echte laanbeplanting. Daarnaast hebben ook de Hof e.o. en de Margaretha Turnorstraat een monumentale boombeplanting.

Binnen de verkeersbestemming zijn de twee pleinen/plekken opgenomen met de nadere aanwijzing "plein". Hiermee zijn deze ruimten afdoende beschermd. De minimale afstand tussen de bebouwing en de weg is voor enkele straten op plankaart 1 (Beschrijving in hoofdlijnen) vastgelegd. Op enkele plaatsen zijn de aanwezige en karakteristieke bermen, zoals bij de Drotestraat, in de bestemming "Groen" opgenomen, zodat het huidige profiel van deze straten is beschermd. Daarnaast is de inrichting van sommige straten beschermd door middel van de op de plankaart 2 opgenomen profielen. Overigens kan worden opgemerkt dat de Koningin Wilhelminaweg, hoewel deze weg een rol vervult voor de karakteristiek van de Kom, buiten het plangebied valt.

Aanlegvergunningen voor sloopwerkzaamheden

Voor de meer ingrijpende sloopwerkzaamheden is in het kader van de "Bouwverordening" een sloopvergunning vereist. Daarnaast is voor sloopwerkzaamheden in gebieden die zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht tevens een sloopvergunning nodig in het kader van de "Monumentenwet 1988". Op verzoek van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is daarnaast ook in het bestemmingsplan voorzien in een "sloop-regeling". Deze regeling vormt een aanvulling op de beide andere regelingen.

Een sloopvergunning op grond van de "Bouwverordening" moet worden geweigerd indien op grond van het bestemmingsplan een aanlegvergunning is

vereist en deze nog niet is verleend. Met andere woorden: de aanvraag voor een sloopvergunning wordt in deze gevallen tevens getoetst aan het bestemmingsplan. Daarbij is in het bestemmingsplan, door middel van de Beschrijving in hoofdlijnen, voor een deel van de sloopwerkzaamheden een duidelijk toetsingskader opgenomen. Een dergelijk toetsingskader ontbreekt in de "Monumentenwet 1988".

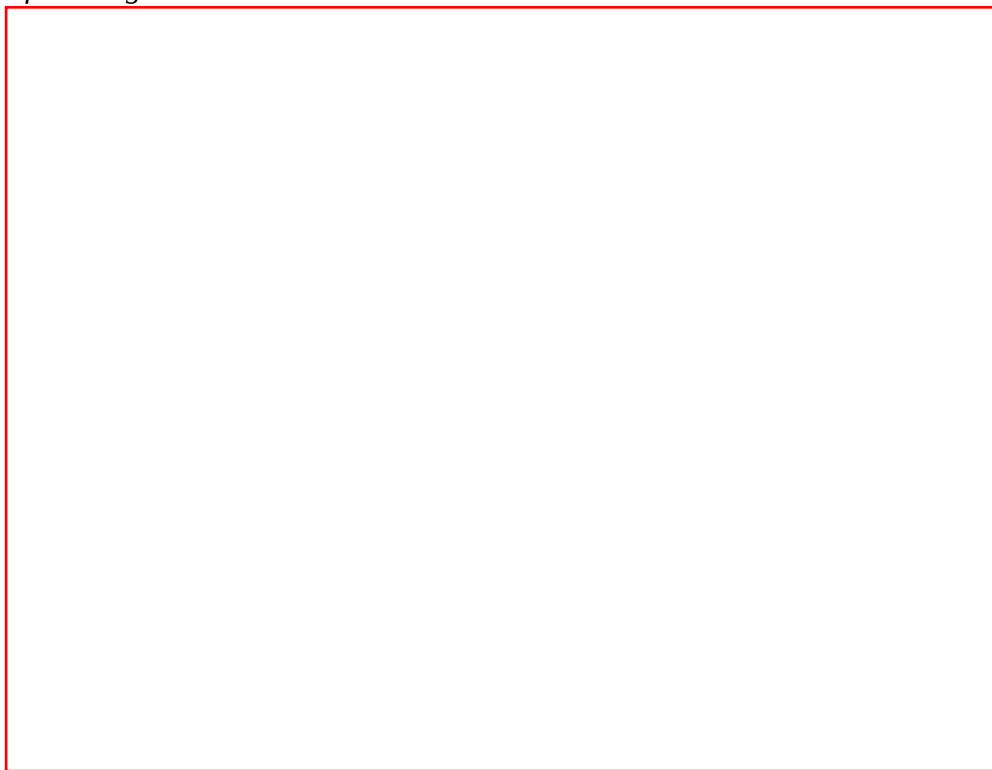
Alhoewel in het bestemmingsplan over het algemeen het behoud van de karakteristieke open ruimten centraal staat, is het met name in het beschermd dorpsgezicht ongewenst dat panden worden gesloopt, zonder dat dit gevolgd wordt door vervangende nieuwbouw. Om te voorkomen dat de historische ruimtebegrenzing en het karakter van de rooilijnen (zie ook hoofdstuk 5.2) wordt aangetast, is het slopen van hoofdgebouwen zonder aanlegvergunning in principe alleen dan toegestaan, als men beschikt over een bouwvergunning. Overigens is deze regeling alleen van toepassing in het beschermd dorpsgezicht en dan alleen nog voor de hoofdgebouwen. Het vereiste van een aanlegvergunning houdt niet automatisch een verbod op alle sloopwerkzaamheden in, maar is alleen bedoeld om in het kader van het bestemmingsplan een (ruimtelijke) afweging te kunnen maken. Zo zal de sloop van hoofdgebouwen in de straten die op plankaart 1 (Beschrijving in hoofdlijnen) zijn aangegeven als "besloten straatbeeld" eerder onaanvaardbaar zijn dan in de overige straten.

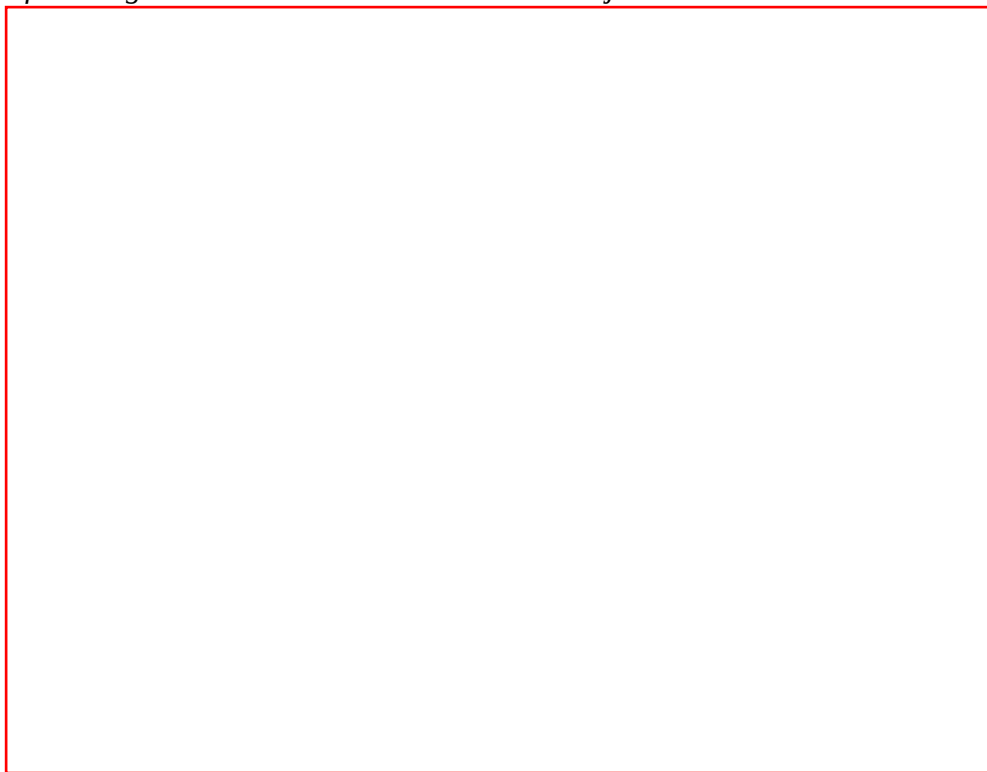
5.3.De bebouwing

Beschermd monumenten en waardevolle panden

Om het beeld van Amerongen dat in deze toelichting wordt geschetst verder af te ronden, zijn ook de gegevens met betrekking tot de beschermde monumenten en de historisch waardevolle panden van belang. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze informatie vooral een aanvullend karakter heeft.

Afbeelding 22: Beschermd monumenten.



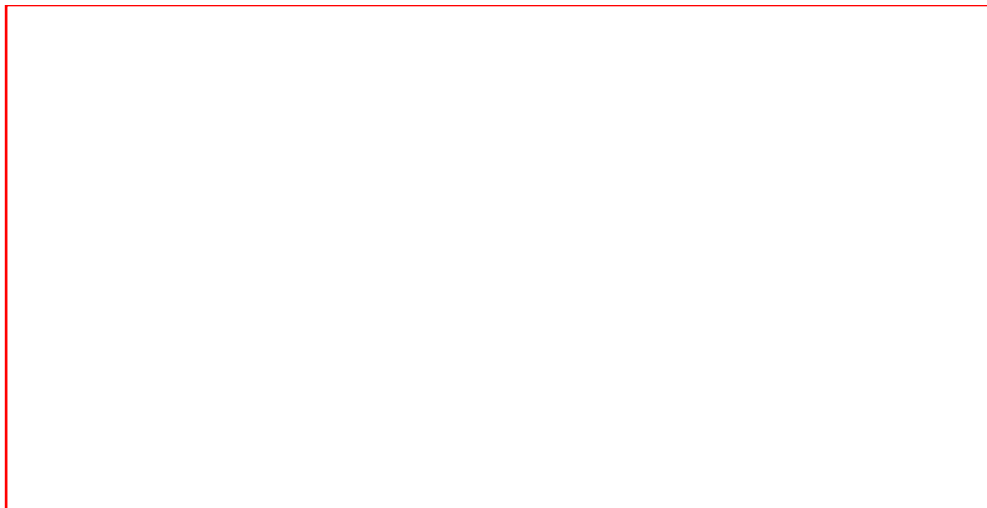
Afbeelding 23: Monumenten Inventarisatie Project.

In het plangebied valt een groot aantal panden onder de monumentenbescherming. Daarbij zijn ± 70 panden en objecten aangewezen als beschermd (rijks) monument en opgenomen in het openbare register (stand van zaken voorjaar 1991). De beschermde monumenten zijn afzonderlijk op de plankaart aangegeven (zie ook afbeelding 22). Hieruit blijkt dat de meeste beschermde monumenten in het beschermd dorpsgezicht liggen. In 1993 zijn de resultaten van het Monumenten Inventarisatie Project ("MIP") gepubliceerd (zie ook hoofdstuk 2). Het is niet uitgesloten dat dit onderzoek zal leiden tot een aanvulling van de monumentenlijst c.q. de aanwijzing van panden tot gemeentelijk monument. Naar verwachting zal in het voorjaar van 1994 de besluitvorming hierover worden afgerond. De nieuw aangewezen monumenten zullen in dat geval bij de vaststelling van het bestemmingsplan op de plankaart kunnen worden opgenomen.

Het MIP heeft niet alleen betrekking op monumentale panden. Er zijn namelijk ook beeldbepalende, beeldgevoelige en beeldondersteunende panden (zie afbeelding 23). Deze waardering heeft echter geen directe gevolgen voor de systematiek van het bestemmingsplan. Wel is bij deze panden extra aandacht besteed aan de vorm van de bouwvlakken en de eventuele toekenning van uitbreidingsstroken. Daarnaast speelt deze categorie-indeling een rol bij de beoordeling van bouwplannen door de welstands- c.q. monumentencommissie. In de Beschrijving in hoofdlijnen is dit aspect dan ook met name genoemd.

Er kan nog worden opgemerkt dat met het verschijnen van het "MIP" de eerdere (historische) inventarisaties van de bebouwing sterk aan actualiteit hebben ingeboet. Gelet op de beperkte waarde van deze inventarisaties voor het voorliggende bestemmingsplan, zijn deze gegevens niet in de toelichting opgenomen.

Afbeelding 24: Bebouwingsdichtheid en centrumgebieden.



Bebouwingsdichtheid

De bebouwingsdichtheid in het plangebied is niet overal gelijk. Met name in de wat oudere oost-west straten (Utrechtsestraatweg en Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat) is de bebouwingsdichtheid relatief hoog, waarbij aan de Overstraat nagenoeg gesloten straatwanden zijn ontstaan. De zone met een relatief hoge bebouwingsdichtheid is op afbeelding 24 weergegeven met een ruitjes-raster. Uit deze afbeelding blijkt tevens dat de zones met een relatief hoge bebouwingsdichtheid samenhangen met de centrumgebieden. In de straten die pas in een recenter verleden als bouwterrein zijn benut, is de bebouwingsdichtheid veelal lager, waarbij de vrijstaande en twee onder een kap woningen echte zijtuinen hebben.

In de gebieden met een relatief hoge bebouwingsdichtheid, met name aan de Overstraat, ontbreken vaak de zijtuinen en de daarmee samenhangende opgaande beplanting. De ruimte tussen de panden is dan in gebruik als doorgang naar de achtertuin c.q. de garage. Hierdoor zijn juist in de meest intensief bebouwde gebieden de achterliggende groene en meer open binnenterreinen goed te ervaren. Over het algemeen kan worden gesteld dat bij het bouwen in het plangebied steeds is voortgeborduurd op de oorspronkelijke verkaveling, waarbij nieuwbouw plaatsvond door middel van verdichting van de bebouwing binnen de aanwezige ruimtelijke structuur.

Verdichtingsproces

In deze verdichting schuilt echter ook een groot gevaar, omdat daarmee zowel de open ruimten in de Kom dreigen te verdwijnen, als de hierboven beschreven zonering in bebouwingsdichtheid steeds meer onder druk komt te staan. In hoofdstuk 3 is dit probleem reeds aan de orde gesteld, waarbij is geconcludeerd dat dit verdichtingsproces de waarde en de karakteristiek van de Kom ernstig dreigt aan te tasten.

Op afbeelding 13 (pagina 17), zijn de woningen aangegeven die sinds 1960 in de Kom zijn gebouwd. Vergelijking van de situatie in de jaren zestig en de huidige situatie laat zien dat er sprake is van:

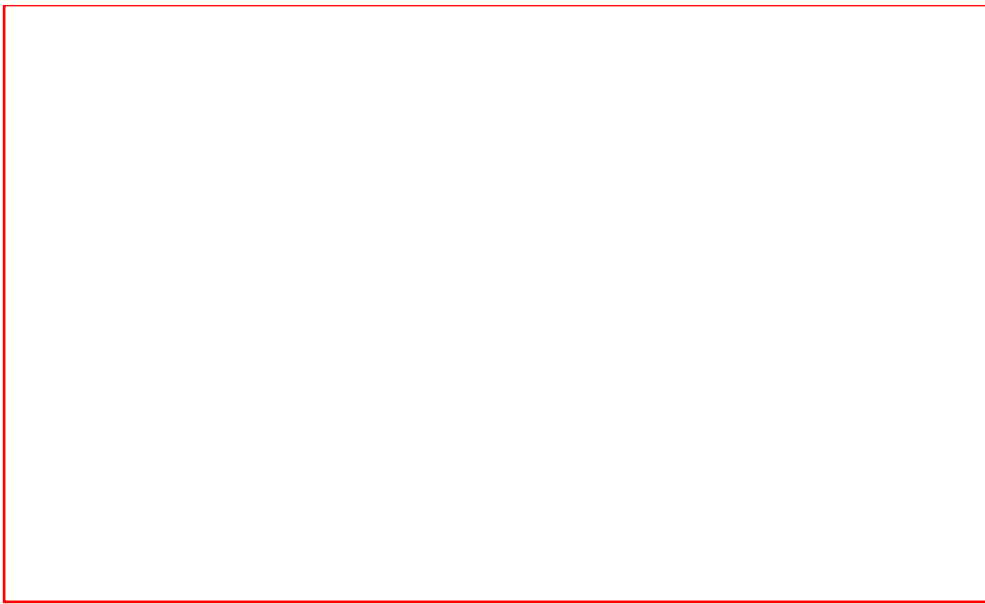
- verdergaande opdeling/opsplitsing van aanvankelijk ruime percelen in kleinere eenheden;
- bebouwing van oorspronkelijk groene percelen;
- bebouwing van grotere onbebouwde/groene ruimten (bijvoorbeeld aan de van Reede Ginckellaan);
- de verdergaande transformatie van de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat, waarbij het karakter van "achterweg" (met name de zuidzijde) steeds meer verloren is gegaan;

- het verdwijnen van de relatie met het landschap (uiterwaarden) in sommige straten, met name aan het Zandvoort;
- het afwijken van de oorspronkelijke kavelrichting;
- het op een aantal plaatsen verder versterken van de doorbreking van de oorspronkelijke structuur, met name rond het Dorpshuisplein.

Sinds het eerste voorstel om een deel van Amerongen Kom als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen (begin jaren zestig) is het verdichtingsproces doorgegaan. Het bijzondere en eigen karakter van de dorpskern is hierdoor steeds meer onder druk komen te staan. Het laten doorgaan van deze ontwikkeling betekent een verdere aantasting van het Amerongse karakter. Het beëindigen van het verdichtingsproces is een voorwaarde voor behoud van het bijzondere en eigen karakter van de Kom en het daarin gelegen beschermd dorpsgezicht. Een verdere verdichting van het plangebied is dan ook ongewenst en wordt door middel van het bestemmingsplan "Amerongen Kom" dan ook tegengegaan. Het algemene uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de op dit moment nog aanwezige open ruimten in principe onbebouwd zullen blijven. Er zijn voor deze lokaties dan ook geen bouwbestemmingen (voor hoofdgebouwen) opgenomen. In sommige gevallen is echter wel de mogelijkheid tot de bouw van bijgebouwen toegelaten. Voor een deel van deze karakteristieke open plekken betekent dit een beperking van de bouwmogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie. Zoals in hoofdstuk 1.3 (Voorgeschiedenis) reeds is vermeld, zijn voor een groot deel van het plangebied immers nog steeds de bouwvoorschriften uit de bouwverordening van kracht. Uit de discussies rond en de besluitvorming over de "Postzegelplannen" is gebleken dat het open houden van alle open plekken niet tot de mogelijkheden behoort. Voor een groot deel van de in de "Postzegelplannen" opgenomen lokaties, staat het "intrekken" van de bouwmogelijkheden echter niet ter discussie.

Het stopzetten van het verdichtingsproces betekent echter niet dat er in het plangebied geen enkele woning meer bij kan komen. Het is immers heel goed denkbaar dat er (bijvoorbeeld door het verplaatsen van een bedrijf) een bepaalde lokatie in de Kom ter beschikking komt voor woningbouw. Op dat moment zal, aan de hand van de verschillende in het plan opgenomen uitgangspunten, bezien moeten worden op welke wijze deze nieuwe woningen ingepast kunnen worden. Ook blijft vervangende nieuwbouw vanzelfsprekend mogelijk.

Afbeelding 25: Mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen (voorjaar 1994).



In de discussies over en de besluitvorming voor de "Postzegelplannen" is op een aantal open plekken in het plangebied besloten dat ze alsnog bebouwd mogen worden. Voor de betreffende gronden is in het voorliggende bestemmingsplan dan ook voorzien in een bouwbestemming (zie ook afbeelding 25).

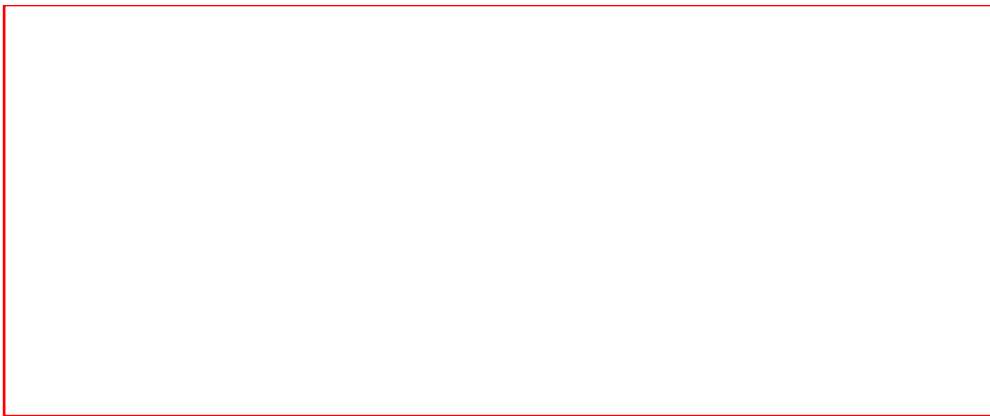
Centrumgebieden

De concentratie van bebouwing in de Overstraat en omgeving hangt samen met de functies die aan deze straat zijn gelegen. Omdat hier het zwaartepunt in de winkelvoorzieningen ligt kan dit gebied worden gekenmerkt als het winkelgebied van Amerongen. Dit blijkt ook uit afbeelding 24, waarop de winkels in het plangebied met een stip zijn aangegeven. Een verdere uiteenzetting over de wijze waarop dit centrumgebied is bestemd, is opgenomen in paragraaf 5.6.

Door de concentratie van de winkels aan de Overstraat zijn in de Kom van Amerongen feitelijk twee centrum-gebieden ontstaan (de twee cirkels op afbeelding 24): het al genoemde "winkel-centrum" aan de Overstraat en het "openbare centrum" aan de Hof, het plein waaraan de Andrieskerk, het politiebureau en het gemeentehuis zijn gesitueerd.

In tegenstelling tot de andere kernen aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug liggen de beide centrumgebieden in Amerongen niet direct aan de doorgaande verkeersroute (in Amerongen de Koningin Wilhelminaweg), zoals blijkt uit afbeelding 26, waarin een vergelijking is gemaakt tussen de kernen Amerongen, Doorn, Driebergen en Leersum.

Afbeelding 26: Vergelijking centrumgebieden en doorgaande routes.



Schaal van de bebouwing

De bebouwing heeft over het algemeen een hoogte van 1 à 2 bouwlagen. Er komt nauwelijks aaneengesloten bebouwing voor. De bebouwing bestaat grotendeels uit vrijstaande panden en twee onder een kap woningen. Op enkele plaatsen komen grotere complexen met bedrijfsbebouwing en/of gestapelde bouw voor (bijvoorbeeld aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat en de Koningin Wilhelminaweg).

Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw is voorts de individuele beleving van de bebouwing. Enkele uitzonderingen daargelaten, is geen sprake van aaneengesloten en gelijkvormige bebouwing. De uitzonderingen betreffen bijvoorbeeld de nieuwe woningen aan De Tol en een rijtje woningen aan de Donkerstraat. In het meest "stedelijke" gedeelte van de Kom komen weliswaar panden voor die aan elkaar zijn gebouwd, maar elk pand is toch als zodanig herkenbaar. De opbouw van afzonderlijke gebouwen geeft een afwisselend straatbeeld en dient dan ook hoog gewaardeerd te worden. Het vereiste van een individuele beleving van de panden is dan ook in de Beschrijving in hoofdlijnen vastgelegd.

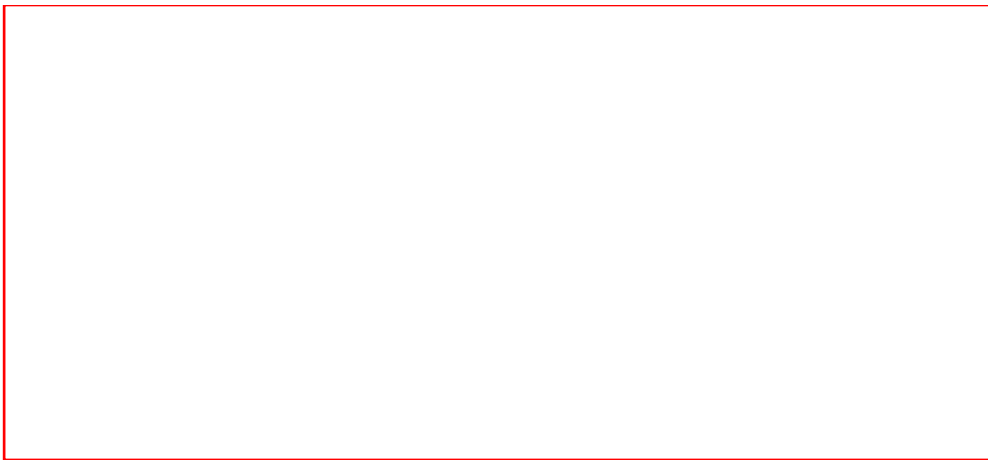
De breedte en grootte van de panden varieert sterk en verschilt per straat. Er komen zowel "herenhuizen" en voormalige boerderijen op ruime percelen voor als smalle diepe panden. De hoogte is over het algemeen 1 à 2 bouwlagen met kap, waarvan de nok loodrecht op de straat staat.

De afwisseling in bebouwing is een zeer belangrijk element in de historische ruimtebegrenzing. De zeer hoge waardering die hieraan moet worden toegekend heeft een belangrijke rol gespeeld in de keuze voor een plansystematiek met een vrij gedetailleerde regeling (zie ook hoofdstuk 4). De huidige differentiatie in bebouwingsvormen is op plankaart 2 vastgelegd. Alleen via een wijzigingsprocedure en een toetsing aan de Beschrijving in hoofdlijnen kan hiervan worden afgeweken. Bij nieuwbouw worden in principe alleen vrijstaande en/of maximaal twee aaneen gebouwde panden toegestaan. Alleen in bijzondere situaties is de bouw van nieuwe meergezinswoningen (appartementen) toelaatbaar.

Kappenkaart

De vorm van de kappen (en met name de nokrichting) speelt een belangrijke rol in het karakter van de historische ruimtebegrenzing. Zoals hiervoor is aangegeven, wordt het plangebied gekenmerkt door een vrij smalle en diepe parcellering. Hierdoor is ook de bebouwing over het algemeen relatief smal en diep. Dit heeft in de meeste gevallen geleid tot kappen die loodrecht op de straat staan. De uitzonderingen hierop worden gevormd door de relatief nieuwe delen in het plangebied, waarbij in de nokrichting een veel grotere variatie is toegepast. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de bebouwing aan de Koningin Wilhelminaweg en Van Reede Ginckellaan. Daarnaast komen ook aan de Nederstraat en het Zandvoort relatief veel langskappen voor.

Afbeelding 27: Kappenkaart.



In de voorschriften is bepaald dat alle panden voorzien moeten zijn van een kap. Voor alle hoofdgebouwen die in het beschermd dorpsgebied vallen, is de kappenstructuur op plankaart 3 (Kappenkaart) aangegeven. Op plankaart 3 is voor een aantal panden niet alleen de nokrichting, maar ook de kapvorm vastgelegd. Burgemeester en wethouders kunnen, door middel van een vrijstelling, platte afdekkingen en afwijkingen van de kappenkaart toestaan. Vanzelfsprekend is ook hier een toetsing aan de Beschrijving in hoofdlijnen voorgeschreven. In de voorschriften is een bijzondere regeling opgenomen voor de kappen op bijgebouwen. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij namelijk nadere eisen stellen aan de kapvorm. Deze regeling is met name bedoeld voor die bijgebouwen die direct aan de openbare ruimte grenzen en daarmee een onderdeel vormen van de historische ruimtebegrenzing.

5.4.Groenstructuur

Kenmerkend voor de ruimtelijke karakteristiek van de Kom is het aspect "groen", dat (afhankelijk van de straat waarin men zich bevindt) in meer of mindere mate aanwezig is of ervaren kan worden. Moestuinen, boomgaarden (achter een muur), tuinen, schuttingen, alsmede de doorkijkjes naar en "verbindingen" met grotere onbebouwde groene ruimten gelegen achter de bebouwing, wisselen de bebouwing af en vormen samen met de in de straat aanwezige beplanting het typische Amerongse straatbeeld. Voor de ruimtelijke structuur van Amerongen is dat "groene" van wezenlijk belang: het accentueert het "dorpse", de relatie met "buiten". Het geeft bovendien iets weer van hoe het vroeger was. Door het in de vorige paragraaf beschreven verdichtingsproces is het groene karakter van de Kom echter steeds meer onder druk komen te staan. Het afremmen van de "ontgroening" en het beschermen van de nog aanwezige waarden en elementen is dan ook een belangrijke taak van het bestemmingsplan. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden in:

- de open plekken langs de straat;
het groene karakter van de binnenterreinen;
- de relatie met het landschap;
- de niveau-verschillen;
- het openbaar groen.

Daarnaast is ook de zorg voor het behoud (en waar nodig herstel) van de in de straat aanwezige beplanting van belang. Dit aspect valt achter buiten de regelingen die in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen en blijft hier verder dan ook buiten beschouwing.

Open plekken langs de straat

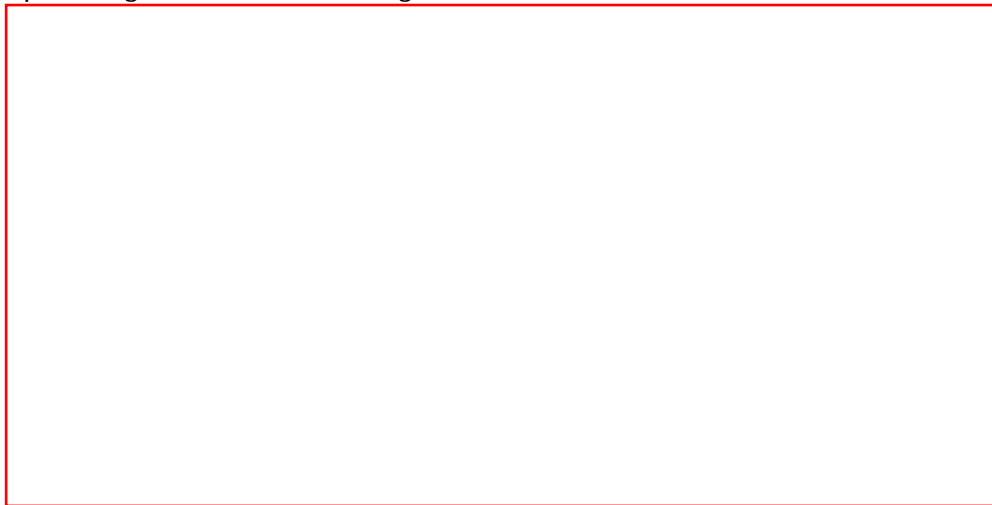
Zoals in hoofdstuk 3 : "Historische ontwikkeling" is beschreven, heeft het verdichtingsproces in de Kom er in de afgelopen decennia toe geleid dat nagenoeg alle langs de straat gelegen open ruimten zijn bebouwd. Dit is als een van de belangrijkste redenen te beschouwen dat het landelijke en eigen karakter van zowel het eigenlijke beschermd dorpsgezicht, als de rest van het plangebied, sterk onder druk is komen te staan. Het behoud van de nog resterende open ruimten heeft dan ook een hoge prioriteit.

De noodzaak tot bescherming van deze open ruimten is in 1991 reden geweest voor het nemen van het voorbereidingsbesluit en het vervolgens in procedure brengen van de "Postzegelplannen" (zie ook hoofdstuk 1.3: "Voorgeschiedenis"). In het kader van de vaststellingsprocedure van dit plan is alsnog op een aantal lokaties bebouwing toegelaten. Voor een nadere toelichting op de bescherming c.q. de bouwmogelijkheden op de verschillende lokaties kan worden verwezen naar hoofdstuk 6: "Planbeschrijving per straat".

Groene karakter van de binnenterreinen

Door de relatief grote afstand tussen de oost-west straten, veelal in de orde van grootte tussen de 80 en 130 meter, zijn vrij ruime en groene binnenterreinen ontstaan. Voor een deel zijn deze binnenterreinen nog onbebouwd en in gebruik als sier- of moestuin. De binnenterreinen zijn van groot belang voor de kwaliteit van het wonen in het plangebied. Vaak zijn ze besloten en rustig van karakter (zie ook afbeelding 28).

Afbeelding 28: Karakteristieke groene ruimten.



Enkele van de groene binnenterreinen zijn ook vanaf de openbare weg goed te zien, waardoor ze een rol spelen in de beleving van de openbare ruimte. Door de maat van de binnenterreinen zijn de bouwpercelen relatief diep. De relatief smalle vorm van de bouwpercelen is mede bepalend geweest voor de vorm van de bebouwing. Daar waar zich in het verleden (agrarische bedrijven) of heden bedrijven (of winkels) hebben gevestigd, zijn veelal relatief smalle, maar diepe gebouwen ontstaan. In deze gevallen heeft vaak ook een verdichting van de bebouwing op de binnenterreinen plaats gevonden.

De bescherming van het groene karakter van de binnenterreinen gebeurt in het bestemmingsplan op verschillende manieren. In de eerste plaats hebben delen van de meest waardevolle groene binnenterreinen de bestemming "Tuin en onbebouwd erf" gekregen. Op deze gronden is het realiseren van (nieuwe) bijgebouwen niet meer toegestaan. De begrenzing van de gebieden met de tuin-bestemming is daarbij zo gekozen dat het in principe bij alle gebouwen mogelijk blijft om bijgebouwen te realiseren. In de tweede plaats is bepaald dat de ruimte tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelgrens in principe niet mag worden verkleind. Is de huidige afstand echter meer dan 3 meter, dan is het wel mogelijk deze nog enigszins te verkleinen.

Relatie met het landschap

Zoals hiervoor is beschreven, was Amerongen oorspronkelijk een agrarische kern, waarbij er een directe visuele en functionele relatie bestond tussen de bebouwing en de hoge zandgronden ten noorden van het dorp enerzijds en de natte uiterwaarden aan de zuidzijde anderzijds. In de loop der jaren is de visuele relatie met deze twee gebieden echter steeds meer verloren gegaan. Als gevolg van de nieuwbouwwijken aan de noordzijde van de Koningin Wilhelminaweg herinnert alleen het beloop van de oude schapendriften, als restant van de oude functionele relaties, nog aan de vroegere functie van dit gebied (de stippellijnen op afbeelding 29).

Afbeelding 29: Relatie met het landschap en niveau-verschillen.



Ook is door de verdichting van de bebouwing op veel plaatsen de relatie tussen het plangebied en de uiterwaarden aan de zuidzijde van het dorp verloren gegaan. Alleen aan de Kersweg grenst het landelijke gebied (de gestippelde gebieden op afbeelding 29) nog op enkele plaatsen aan de bebouwing in de Kom. Alhoewel ook hier aan de zuidzijde van de straat enkele nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd, is de verdichting van de bebouwing nog niet zo ver voortgeschreden, dat de relatie met het landschap verloren is gegaan. De nog aanwezige tabaksschuren ondersteunen het agrarische karakter van de zuidzijde van de Kersweg.

Langs de Drotestraat en het Zandvoort komen nog slechts op enkele plekken doorzichten naar het achterliggende landelijke gebied voor (de pijlen op afbeelding 29). Het zicht wordt hier zowel afgesloten door de kasteelmuur langs de Drotestraat, als door het opgaande groen in de tuinen bij de woningen en de hoge bomen op en rond Lievendaal. Bij de kasteelmuur betreft het een historische situatie. Langs het Zandvoort is de relatie met het landschap veel recenter door de verdichting van de bebouwing verloren gegaan.

De overgang van de Kom naar het landelijk gebied laat zien waar Amerongen ligt: op de overgang van "hoog" naar "laag" en is daarom het behouden waard. Om het zicht op (en relatie met) het landelijke gebied te behouden, zullen de nog onbebouwde gronden aan de zuidzijde van de Kersweg (ook het gedeelte tussen de Kersweg en de Zuytlesteinseweg) onbebouwd en open moeten blijven. Omdat voor deze gronden het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van toepassing is, valt het beschermen van de open visuele relatie tussen de Kom en het landelijke gebied buiten de mogelijkheden van het voorliggende bestemmingsplan. Door het snoeien en/of verwijderen van een deel van de dichte beplanting langs de Kersweg kan de directe visuele relatie met het landelijke gebied nog worden versterkt. Ook dit voorstel kan echter niet in het bestemmingsplan "Amerongen Kom" geregeld worden.

De omgeving van de Hof en de Nederstraat heeft, door de meer besloten bebouwing, een minder directe relatie met het buitengebied (zie ook paragraaf 5.2). Hier zouden juist directe visuele relaties met het landelijke gebied voorkomen moeten worden.

Niveau-verschillen

Kenmerkend voor de verschillende kernen langs de Utrechtse Heuvelrug zijn de hoogteverschillen in de bebouwde kom: voor het vlakke Nederland een vrij uitzonderlijke situatie. De situatie in Amerongen is daarbij met name bijzonder, omdat alleen hier de Utrechtse Heuvelrug aan de uiterwaarden van de grote rivieren raakt. In het oostelijke deel van het plangebied, met name rond de Schoolsteeg (ook wel Kattegatsesteeg genoemd) en het Zandvoort, is de "voet" van de Utrechtse Heuvelrug duidelijk herkenbaar (zie afbeelding 29). Langs het Zandvoort en de Kersweg wordt de overgang van de Kom naar het landelijke gebied gekenmerkt door een vrij aanzienlijk hoogteverschil. Ook rond de Andrieskerk en 't Huchtje in de Nederstraat wordt de ruimtelijke karakteristiek voor een groot deel bepaald door de aanwezige hoogteverschillen.

De hoogteverschillen in de Kom zijn het meest tastbare en zichtbare element van de ligging van Amerongen op de grens van "hoog" en "laag". Deze karakteristiek verdient dan ook een hoge waardering en is in het bestemmingsplan beschermd. Hiertoe is in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit houdt in dat voor het verrichten van graafwerkzaamheden in de verschillende taluds in principe een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (de aanlegvergunning) vereist is. Een dergelijke vergunning mag alleen worden verleend indien geen schade wordt toegebracht aan de ruimtelijke karakteristiek en/of de cultuurhistorische waarden van het gebied. Zo zal bijvoorbeeld wel een aanlegvergunning kunnen worden verleend voor het realiseren van een fundering, maar is het niet de bedoeling om in het talud een garage onder een woning te realiseren. Overigens hoeft geen aanlegvergunning te worden aangevraagd voor normale onderhoudswerkzaamheden. Ook valt het leidingenbeheer niet onder de vergunningplicht.

Openbaar groen

In het plangebied komt op een aantal plaatsen ook openbaar groen voor. In de eerste plaats dient daarbij het Park Lievendaal genoemd te worden (zie ook hoofdstuk 6.1). Voor dit gebied is in het plan de bestemming "Groen" opgenomen. Andere "groene" plekken liggen bijvoorbeeld rond de begraafplaats in het oosten van het plangebied en op de hoek van de Utrechtsestraatweg en de Kersweg. Daarnaast is ook het openbare plantsoen op de hoek van de Molenstraat en de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat in de bestemming "Groen" opgenomen.

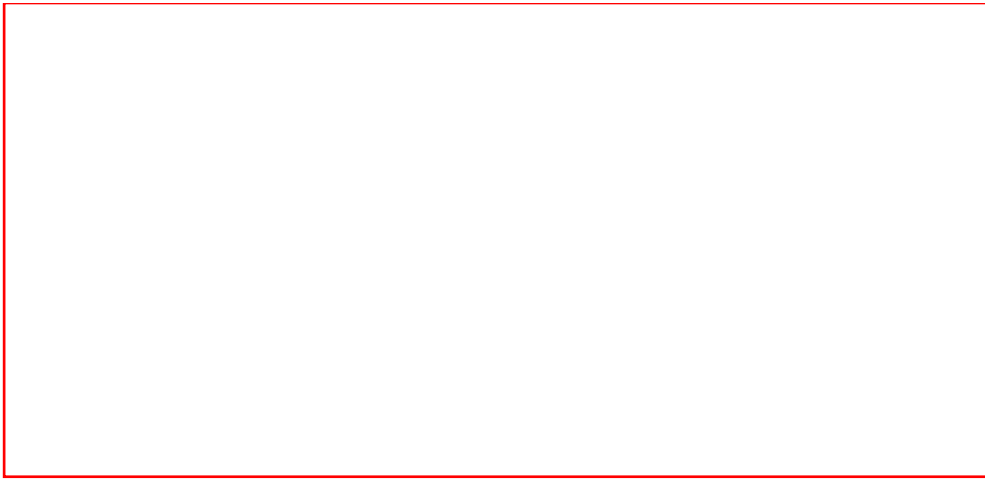
Naast bovengenoemde plekken, komen bij enkele straten groene bermen voor die, vanwege hun waarde voor de karakteristiek van de straat, op de plankaart afzonderlijk zijn bestemd. De Drostestraat, de Nederstraat en de Schoolsteeg kunnen hierbij met name worden genoemd.

5.5.Milieu

Bedrijven

Net als de in de Kom aanwezige detailhandel en dienstverlening, draagt de bedrijvigheid bij aan de levendigheid van de kern van Amerongen. Een overzicht van alle in het plangebied aanwezige bedrijven is opgenomen op afbeelding 31. Daarbij zijn, naast het adres, tevens gegevens opgenomen met betrekking tot de huidige bedrijfsactiviteiten, de SBI-code en de categorie-indeling. Tevens is aangegeven in welke bestemming het betreffende bedrijf is opgenomen. Op afbeelding 30 is de ligging van de verschillende bedrijven weergegeven, waarbij de nummering naar het overzicht verwijst.

Afbeelding 30: Bedrijven.



Uitgangspunt voor de planregeling is dat het ook in de toekomst mogelijk dient te blijven om in de Kom een bedrijf uit te oefenen. Vanzelfsprekend worden daarmee met name die bedrijven bedoeld, die qua aard en omvang passen in de ruimtelijke karakteristiek van de Kom. Van een aantal in de Kom aanwezige bedrijven kan echter geconstateerd worden dat ze, gezien de aard van de activiteiten, eigenlijk niet tussen woonbebouwing thuishoren. In de afgelopen jaren is het dan ook mogelijk gebleken een aantal hinderlijke bedrijfsactiviteiten te saneren. De recente woningbouw aan de Schapendrift-Zuid (Technivorm) en op de hoek van de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat en de Molenstraat (Weijman) zijn daarvan sprekende voorbeelden. Het is de bedoeling dat ook op de lokaties van de (voormalige) bedrijven Van Manen en Campa aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat woningen gebouwd zullen worden. De betreffende terreinen hebben in het bestemmingsplan dan ook een (uit te werken) woonbestemming gekregen.

Afbeelding 31: Overzicht bedrijven in de Kom.



In het bestemmingsplan komen twee bestemmingen voor, waarin de uitoefening van een bedrijf is toegestaan: de "Gemengde Bestemming" en de

bestemming "Bedrijven". Binnen de bestemming "Bedrijven" zijn tevens dienstverlenende instellingen toegelaten. Ook kunnen de betreffende panden in gebruik worden genomen als woning. Hiermee is getracht in het plan enige flexibiliteit mee te geven, om beter in te kunnen spelen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Een nadere uiteenzetting over de "Gemengde Bestemming" is opgenomen in paragraaf 5.6. Overeenkomstig de in hoofdstuk 4.3 beschreven plansystematiek zijn alle bedrijven overeenkomstig de huidige omvang in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast kunnen via een vrijstellingsbevoegdheid ook in de woon-bestemming niet hinderlijke bedrijfsmatige activiteiten worden toegelaten ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Om de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten te kunnen toetsen, zijn de "Gemengde Bestemming" en de bestemming "Bedrijven" gekoppeld aan een "Staat van bedrijfsactiviteiten". Deze lijst, die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen, bevat een opsomming van een groot aantal bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten zijn onderverdeeld in een aantal categorieën, die gebaseerd zijn op de hinder die de bedrijven voor de omgeving kunnen veroorzaken. Deze manier van bestemmen maakt het mogelijk de precieze invulling van een pand te veranderen, zonder dat de bestemming geweld wordt aangedaan.

Bij het opstellen van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" is aangesloten op de door de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten ontwikkelde methodiek, die is beschreven in het rapport: "Bedrijven en milieuzonering" uit 1992. De in deze uitgave opgenomen "Lijst van bedrijfstypen" is aangepast aan de situatie in Amerongen, waarbij een groot aantal minder relevante bedrijfstypen is komen te vervallen. Het gaat daarbij zowel om activiteiten die in andere bestemmingen geregeld zijn (zoals bijvoorbeeld de overheidsvoorzieningen), als om activiteiten die in Amerongen waarschijnlijk nooit voor zullen komen (zoals bijvoorbeeld de scheepsbouwbedrijven). Ook zijn de bedrijfsactiviteiten die niet in het plangebied zijn toegelaten, uit de "basislijst" voor de Staat van bedrijfsactiviteiten verwijderd. Hierdoor is een beknopte en overzichtelijke lijst ontstaan, waaruit direct blijkt welke activiteiten in de Kom zijn toegestaan.

Binnen de "Gemengde Bestemming" en de bestemming "Bedrijven" kunnen activiteiten uit de categorieën 1 en 2 toegelaten worden. Binnen deze categorieën vallen de bedrijven die, vanwege hun relatief geringe hinder, binnen het plangebied gesitueerd kunnen worden. Zoals uit afbeelding 31 blijkt, past een groot deel van de bedrijven in deze opzet. In de woon-bestemming is (via vrijstelling) alleen categorie 1 mogelijk.

Vanzelfsprekend is de "Staat van bedrijfsactiviteiten" niet uitputtend. Om in eventuele leemten te kunnen voorzien, is in het bestemmingsplan een aantal vrijstellings- en wijzigingsbepalingen opgenomen. Zo kunnen bijvoorbeeld, door middel van een vrijstelling, in specifieke gevallen bepaalde bedrijven toch toegelaten worden, mits wordt aangetoond dat geen hinder voor de omgeving ontstaat. Ook kunnen, door middel van een wijziging, nieuwe bedrijfsactiviteiten aan de lijst worden toegevoegd.

In het plan wordt een aparte plaats ingenomen door de bedrijven die reeds in het plangebied aanwezig zijn, maar die vanwege hun bedrijfsvoering ingedeeld moeten worden in een hogere categorie dan is toegestaan (zie afbeelding 31). Omdat het gemeentelijke beleid voor de meeste van deze bedrijven niet is gericht op een actieve sanering, is hiervoor een passende bestemming noodzakelijk. De betrokken bedrijven zijn op de plankaart aangegeven met de nadere aanwijzing "uitzonderingen toegelaten". In de voorschriften zijn de toegelaten activiteiten expliciet opgesomd en alleen op het huidige adres toegelaten. De activiteiten mogen worden voortgezet, mits het leefmilieu niet zwaarder wordt belast. Bij beëindiging of verplaatsing van het bedrijf kan op dezelfde locatie alleen een bedrijf dat in categorie 1 of 2 valt, gevestigd worden.

Binnen de bedrijfsbestemming vallen de twee opslagruimtes van Van den Brink's supermarkt de "Witte Winkel". Het gaat daarbij om twee panden aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat (de nummers 3 en 5 in het overzicht van afbeelding 31). Deze opslagruimtes zijn naar hun huidige omvang en gebruik in het bestemmingsplan opgenomen, door middel van de nadere aanwijzing "opslag". Door deze specifieke bestemming kan voorkomen worden dat zich in deze panden ongewenste ontwikkelingen voor kunnen doen op het gebied van met name de detailhandel.

Bij het garagebedrijf aan de Koningin Wilhelminaweg 34 (nummer 7 in het overzicht van afbeelding 31) is een verkooppunt voor motorbrandstoffen

aanwezig. Hiervoor is op de plankaart een afzonderlijke aanduiding "verkooppunt van motorbrandstoffen" opgenomen. Deze aanduiding houdt verband met de "Algemene gebruiksbepalingen". Hierin is namelijk bepaald dat de verkoop van motorbrandstoffen alleen is toegestaan ter plaatse van de genoemde aanduiding.

Voor enkele bedrijven is de bedrijfsuitoefening recentelijk beëindigd, of zal in de komende jaren worden beëindigd. Het gaat daarbij zowel om enkele lokaties waar de gemeente in het kader van de stads- en dorpsvernieuwing actief bij de ontwikkelingen betrokken is, als om particuliere initiatieven. Voorbeelden van een actieve sanering van bedrijven uit categorie 3 zijn "Campa" aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat (nummer 2 in het overzicht) en "Weijman" aan de Molenstraat (nummer 11 in het overzicht). In hoofdstuk 6 zal nader op deze lokaties worden ingegaan. Voorbeelden van particuliere initiatieven zijn de recente bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf op de hoek van de Kersweg en de Donkerstraat en de toekomstige en vrijwillige beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van het aannemingsbedrijf aan de Kersweg 63 (nummer 16 in het overzicht). Voor deze situaties is in het plan dan ook een woonbestemming opgenomen.

Tot slot kan worden opgemerkt dat net buiten het plangebied, ten zuiden van de Kersweg/Zuylesteinseweg, een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij aanwezig is. Dit bedrijf heeft een omvang van 200 mestvarkenseenheden en een stankcirkel van 100 meter. Deze stankcirkel is op afbeelding 30 weergegeven. Hieruit blijkt deze cirkel voor een klein deel net in het plangebied valt.

Geluid

Op 1 maart 1993 is de nieuwe "Wet geluidhinder" in werking getreden. Voor wat betreft de relatie met het bestemmingsplan is daarbij een van de belangrijkste wijzigingen dat, daar waar nieuwbouw van woningen mogelijk is, voortaan voor alle straten in het plan de toekomstige geluidsbelasting op de gevels van die geprojecteerde woningen bepaald moet worden. In de nieuwe wet is echter een overgangsbepaling opgenomen, waardoor voor het bestemmingsplan "Amerongen Kom" voor dit aspect de bepalingen uit de oude wet nog van toepassing zijn. Het bestemmingsplan dient dan wel voor 1 maart 1995 vastgesteld te zijn. Het gaat hierbij om de bepaling dat de gemeenteraad kan verklaren dat voor bepaalde wegen de toekomstige verkeersbelasting beneden de 2.450 motorvoertuigen per etmaal zal blijven. Voor dergelijke wegen zijn dan geen verdere geluidsberekeningen nodig.

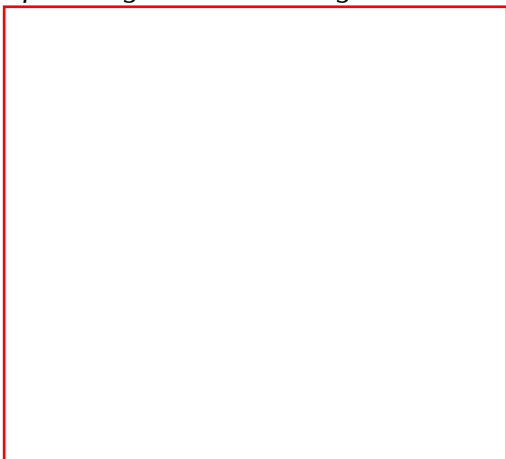
De gemeenteraad van Amerongen heeft op 24 november 1986 een dergelijk besluit genomen, op grond waarvan voor het voorliggende bestemmingsplan alleen de Koningin Wilhelminaweg een geluidszone heeft. Deze zone heeft een breedte van 200 meter (zie afbeelding 32). Uit deze afbeelding blijkt dat een groot deel van het plangebied in de geluidszone valt. Voor alle nieuwe woonbestemmingen in deze zone dient de geluidsbelasting op de gevels bepaald te worden.

Door het Streekverband Zuidoost Utrecht is in 1993 een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de mogelijke bouwlokaties ten zuiden van de Koningin Wilhelminaweg. De potentiële bouwlokaties zijn op afbeelding 32 weergegeven. Uit het onderzoek blijkt dat voor een deel van de lokaties (zie ook afbeelding 33) de in de "Wet geluidhinder" genoemde "voorkeursgrenswaarde" van 50 dB(A) wordt overschreden, maar dat de toekomstige geluidsbelasting binnen de maximaal toelaatbare normen van 65 dB(A) blijft. Voor deze woningen is een ontheffingsprocedure voor een zogenaamde "hogere grenswaarde" gestart. In de praktijk betekent dit, dat gewaarborgd moet zijn dat het geluidsniveau in de nieuwe woningen de 35 dB(A) niet zal overschrijden.

Afbeelding 32: Geluidhinder wegverkeerslawaai.



Afbeelding 33: Resultaten geluidsberekeningen.



Ten aanzien van de door het streekverband uitgevoerde berekeningen kan nog het volgende worden opgemerkt. De toekomstige etmaalintensiteit op de Koningin Wilhelminaweg (situatie in het jaar 2005) zal ± 15.000 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de nachtperiode, omdat deze periode voor de onderzochte lokaties maatgevend is. In de berekende etmaalwaarde is de aftrek van 5 dB(A) conform artikel 103 van de "Wet geluidhinder" verdisconteerd.

Bodemkwaliteit

Voor zover bekend zijn er in het gebied geen lokaties met een verontreinigde bodem aanwezig. Voor de lokatie Weijman (Molenstraat) heeft reeds een indicatief bodemonderzoek plaats gevonden. Daaruit is gebleken dat de bodem niet behoeft te worden gesaneerd. Voor de overige in het plan opgenomen

woningbouwlokaties zal in het kader van de bouwplanprocedure een bodemonderzoek plaats dienen te vinden. Voor het uit te werken woongebied aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat (lokatie Campa) kan worden opgemerkt dat bij de aankoop een schoon-grond verklaring overlegd zal dienen te worden.

5.6.Voorzieningen

Het plangebied wordt, naast de grote diversiteit aan bouwvormen, gekenmerkt door een grote menging van functies. Woningen, bedrijven, detailhandel en overheidsgebouwen wisselen elkaar af. In het plan is een onderscheid gemaakt tussen de Overstraat en de rest van het plangebied. Voor de Overstraat, waar de winkels zijn geconcentreerd, is een meng-bestemming toegepast, waardoor een relatief grote uitwisseling van functies mogelijk is. Buiten dit centrumgebied zijn de niet-woonfuncties in meer specifieke bestemmingen ondergebracht, waarbij minder uitwisselingsmogelijkheden aanwezig zijn.

Gemengde Bestemming

In het centrumgebied van de Overstraat zijn in de afgelopen vijf jaar een aantal winkels verdwenen. In een enkel pand is wederom een winkel of kantoor gevestigd, bij de overige panden is het gebruik vervangen door wonen. Omdat ook voor de toekomst verdere functieveranderingen in dit gebied te verwachten zijn, zal het bestemmingsplan op dit punt flexibel op de ontwikkelingen in moeten kunnen spelen. De gemeente wil daarbij de vestiging van winkels in de Overstraat en omgeving positief blijven beoordelen, omdat het beleid erop van oudsher op is gericht om aan de Overstraat en directe omgeving een winkelgebied in stand te houden. In dit kader is de Overstraat enkele jaren geleden opnieuw ingericht. De vestiging van andere dienstverlenende bedrijven en instellingen in vrijkomende winkelpanden kan bijdragen aan het continueren van een "levendig" beeld. Gezien de menging van functies en de gewenste flexibiliteit om de ene functie in een andere te mogen veranderen, is voor de Overstraat gekozen voor een "Gemengde Bestemming".

Binnen deze bestemming is de vestiging mogelijk van detailhandel, wonen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca en bepaalde bedrijven. Een ongelimiteerde uitbreiding van de horeca kan echter problemen opleveren voor het leefklimaat. De panden waarin horeca is toegelaten, zijn dan ook afzonderlijk op plankaart 2 aangegeven.

Overige bestemmingen

De niet-woonfuncties buiten de Overstraat en omgeving zijn alle afzonderlijk bestemd. Zo zijn de horeca-vestigingen ondergebracht in de bestemming "Horeca" en hebben de winkels de bestemming "Detailhandel" gekregen. De Hof en omgeving vormt de kern van Amerongen met een aantal openbare functies, zoals het gemeentehuis, de kerk, het politiebureau, het museum en de bibliotheek. Al deze panden hebben de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening". Binnen deze bestemming is een afzonderlijke regeling voor de begraafplaats opgenomen. In het plangebied is één school aanwezig. Het aantal kinderen op deze school is stabiel. Uitbreidingen worden niet verwacht en zijn ter plaatse overigens ook niet mogelijk wegens gebrek aan ruimte. Ook bij de sociaal-culturele en overige maatschappelijke voorzieningen zijn geen ontwikkelingen te verwachten.

5.7.Overige aspecten

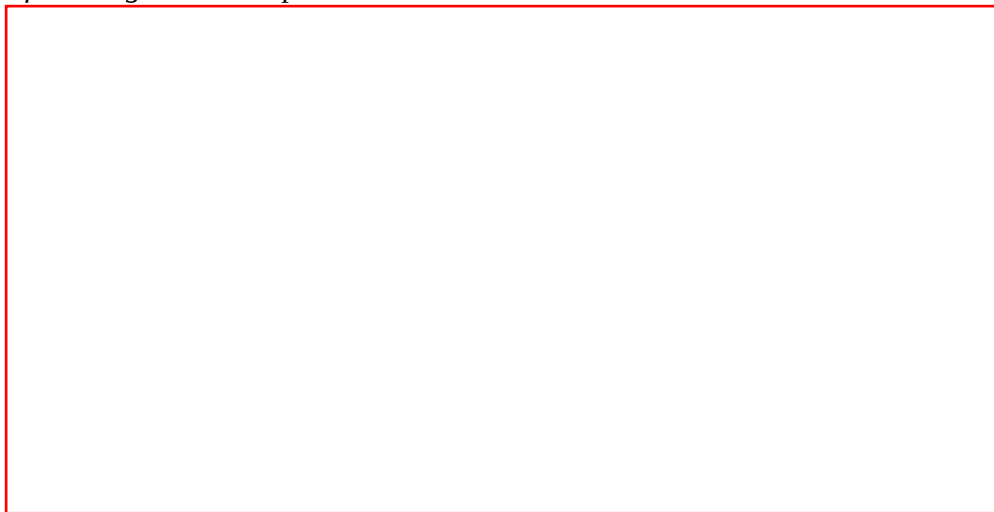
Hoge tuinmuren

In het plangebied komt een aantal karakteristieke tuinmuren voor. Deze vallen allemaal in het beschermd dorpsgezicht en zijn aangegeven op de "historisch-ruimtelijke waarderingskaart" (zie afbeelding 17 op pagina 33). De muur tussen de panden Nederstraat 13 en 17 staat daarbij zelfs op de monumentenlijst. Deze muren zijn over het algemeen hoger dan het bestemmingsplan als erfscheiding toelaat. Omdat het zeker niet de bedoeling is om deze hoge tuinmuren weg te bestemmen, zijn ze afzonderlijk op plankaart 2 (Bestemmingen) weergegeven. In de voorschriften is bepaald dat een afwijkende hoogtemaat is toegestaan.

Straalpaden

Boven de Kom bevinden zich twee straalpaden (zie afbeelding 34). Aangezien de bepalingen in het bestemmingsplan geen bebouwing toelaten die in strijd zijn met de bouwhoogtebeperkingen als gevolg van de straalpaden, is ervan afgezien deze op de plankaart op te nemen. De belangen van een ongestoorde straalverbinding zijn immers voldoende veilig gesteld.

Afbeelding 34 : Straalpaden.



6.PLANBESCHRIJVING PER STRAAT

Algemeen

In samenhang met de hierboven beschreven meer algemene planbeschrijving, zal (waar nodig) in dit hoofdstuk meer gedetailleerd op de planregeling voor de verschillende afzonderlijke straten worden ingegaan. Het gaat daarbij niet alleen om een nadere uitwerking van de beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek, maar ook om een waardering van de verschillende aspecten ten behoeve van de eigenlijke planregeling.

6.1.Hof en omgeving

De Hof vormt vanouds het hart van het dorp. Het is de centrale plaats waar de kerk en het raadhuis zich bevinden en waar zowel markt als kermis werd gehouden. Vroeger stond hier ook de tabakswaag. Op de Hof bevindt zich onder de bomen de oude dorpspomp, waar de omwonenden hun water konden halen.

Afbeelding 35 : Deelgebieden Hof en omgeving.



De Hof en omgeving vormt in feite een gebied met verschillende pleinen en plekken. In dit samengestelde complex met openbare ruimten kunnen vier verschillende deelgebieden worden onderscheiden (zie afbeelding 35):

1. In de eerste plaats is er de Hof zelf: het half-verharde terrein tussen het gemeentehuis en het politie-bureau, dat als het hart van het complex kan worden beschouwd. Deze pleinruimte wordt gedomineerd door de monumentale bomen.
2. Het verhoogde (terp-achtige) deel van de Hof waarop de Andrieskerk zich bevindt, kan ook als een afzonderlijk pleindeel worden gezien. De hoogteverschillen met de Nederstraat worden door middel van een oude keermuur opgevangen.
3. Achter het politiebureau (vroeger een hotel) bevindt zich het park Lievendaal, dat zowel uitmondt op de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat, als de Nederstraat. Ook dit groene gebied wordt gedomineerd door grote en monumentale bomen. Dit gebied wordt hoofdzakelijk begrensd door achtertuinen en de achterkanten van de bebouwing (van onder andere 't Huchtje).
4. Het vierde deelgebied is het steen-achtige pleintje tussen het museum en de bibliotheek aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat. Aan de zuidzijde wordt de "pleinwand" gevormd door enkele woningen.

In dit gebied zorgen de vrij nauwe Nederstraat, de aanwezigheid van de kerk, het gemeentehuis, het "talud" van de hoger gelegen gronden van 't Huchtje en de vrij dichte bebouwing voor een besloten sfeer, die een zeker contrast vormt met de omliggende straten. Door deze structuur is het duidelijk dat hier het hart van Amerongen is. Het ontbreken van directe visuele relaties met het landelijke gebied verstrekt het karakter van het gebied. De beslotenheid van de Hof en omgeving dient dan ook beschermd te worden. In de Beschrijving in hoofdlijnen is dan ook bepaald dat aan de Nederstraat (het gedeelte tussen Drotestraat en het Zandvoort) - bij eventuele nieuwbouw - uitsluitend in de rooilijn en aaneengesloten gebouwd mag worden, met respect voor de individuele beleving van afzonderlijke panden. De monumentale tuinmuur aan de Nederstraat, tussen de panden 13 en 17 valt in de afzonderlijke muren-regeling. Voor het veranderen van de inrichting van het half-verharde terrein voor het politie-bureau is een aanlegvergunning nodig.

6.2. Margaretha Turnorstraat en omgeving

De pleinvormige ruimte rond de Margaretha Turnorstraat wordt doorgaans "De Laan" genoemd. Dit gebied vormt als het ware het voorportaal voor het ommuurde gebied rond Kasteel Amerongen. Het monumentale hekwerk aan de Overstraat vormt hiervan een stille getuige. Van de "oprijlaan" is helaas nog slechts een gedeelte van de grote bomen bewaard gebleven, waardoor het ruimtelijke beeld verbrokken en vrij rommelig is. Wegens het verdwijnen van de bomen is "De Laan" geen echte laan meer. Door het herstel van de bomenlaan zou het karakter van het plein als voorportaal van het Kasteel verstrekt kunnen worden (een maatregel overigens die buiten het kader van het bestemmingsplan valt).

Het gebied wordt voornamelijk door hoge monumentale muren en achterkanten van bebouwing begrensd. Bebouwing met de voorkant aan en gericht op het plein is niet aanwezig. Naast de Margaretha Turnorstraat loopt ook de Gasthuisstraat voor een deel over deze pleinruimte.

De monumentale muren en hekwerken bepalen, samen met de grote bomen op het halfverharde terrein, in hoge mate de sfeer en het karakter van deze pleinvormige ruimte. Door de afwezigheid van bebouwing heeft deze ruimte een andere uitstraling en karakter dan bijvoorbeeld de Hof. Het doet eerder denken aan een ommuurd speelplein bij een school dan aan een marktplein in het centrum van een dorp. De beschutte (besloten) sfeer, waarbij de hekwerken, de monumentale muren en de bomenlaan alle aandacht richt op het Kasteel Amerongen, verdient een hoge waardering. Het "onbebouwde" karakter dient ook voor de toekomst behouden te blijven. In het bestemmingsplan zijn dan ook geen nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen. De monumentale muren vallen in de afzonderlijke regeling. Voor het veranderen van de inrichting is een aanlegvergunning nodig.

6.3.Koningin Wilhelminaweg

De Koningin Wilhelminaweg vormde bij de aanleg rond 1930 een omleidingsroute buiten de bebouwde kom om en liep destijds door onbebouwde (achter-) terreinen (soms behorende bij bebouwing langs de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat). Er was in feite sprake van een ruwe doorbreking van de oorspronkelijke structuur; de straat voegt zich niet naar de ter plaatse aanwezige kavelrichting, zodat de straat "schuin" op de oorspronkelijke kavelrichting is gelegen.

Sinds de aanleg van de Koningin Wilhelminaweg is een groot aantal vrijstaande en twee onder een kap woningen gebouwd met de voorkant naar de straat. In de meeste gevallen werd daarbij de oorspronkelijke kavelrichting gerespecteerd, soms ook echter werden nieuwe kavels uitgezet, loodrecht op en evenwijdig aan de Koningin Wilhelminaweg. In principe vindt de ontsluiting van de woningen rechtstreeks op de Koningin Wilhelminaweg plaats. In de loop der jaren is de "achterkant" daardoor getransformeerd in een "voorkant". Daarbij heeft in de loop der jaren een verdichting van de bebouwing plaats gevonden, waarbij nog maar op enkele plekken kavels onbebouwd zijn gebleven. Nu de Koningin Wilhelminaweg niet langer buiten de bebouwde kom ligt is dit een positieve ontwikkeling; de weg vormt de entree van Amerongen, een soort visitekaartje. De vrijstaande villa's, op de ruime percelen, schuin op de straat (vanwege de oorspronkelijke kavelrichting) en met veel groen hebben een bepaalde allure die past bij het brede laanprofiel van de Koningin Wilhelminaweg. Deze sfeer wordt positief beoordeeld.

In de loop van de tijd werden er nieuwe, meestal minder brede, kavels uitgezet, loodrecht op de Koningin Wilhelminaweg, zodat de woningen evenwijdig aan de weg kwamen te staan. Hier was echter geen sprake van een bewuste keuze want de loodrechte verkaveling is niet consequent doorgevoerd. Recentelijk zijn, waarschijnlijk in verband met het toegenomen verkeer op de weg, ook gecombineerde ontsluitingswegen - in de vorm van een gezamenlijke verharde voortuin - gerealiseerd. Door de uitgifte van kleinere smallere kavels en de bouw van blokjes woningen en gestapelde woningen is een bepaalde verdichting opgetreden die niet past bij het brede laanprofiel. Het gevolg is een rommelig beeld, dat negatief beoordeeld wordt.

Door voor eventuele toekomstige ontwikkelingen een bewuste keuze te maken, kan een bijdrage geleverd worden aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Verdere ad hoc besluiten/oplossingen zouden voorkomen moeten worden. In het bestemmingsplan is hieraan op de volgende wijze gestalte gegeven:

- § een verdere incidentele verdichting van de bebouwing wordt mogelijk geacht. Het gaat daarbij om het alsnog bebouwen van de vrijliggende kavels en niet om verdere kavelsplitsing. Op enkele lokaties zijn op plankaart 2 dan ook bouwmogelijkheden opgenomen;
- § door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan in de toekomst, in samenhang met de restauratie van de molen op het terrein op de hoek van de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat met de Molenstraat, op het terrein van de wafelfabriek een aantal nieuwe woningen worden gerealiseerd;
- § in de Beschrijving in hoofdlijnen is vastgelegd dat bij eventuele nieuwe invullingen de oorspronkelijke kavelrichting gerespecteerd dient te worden, zodat de bebouwing recht op het perceel en schuin op de straat gesitueerd wordt dient te worden;
- § vanwege het beoogde bebouwingsbeeld van villa's op ruime percelen, dient bij vrijstaande woningen de kavelbreedte minimaal 15 meter te bedragen en bij twee onder een kap woningen 12 meter; de bebouwing zou niet hoger mogen zijn dan een à twee lagen met kap;
- § de afstand tussen de bebouwing en het hart van de Koningin Wilhelminaweg dient (bij nieuwbouw) minimaal 25 meter te zijn (zie plankaart 1); er hoeft echter niet in deze lijn te worden gebouwd.

6.4.Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat

De Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat is de straat van de contrasten, omdat het verleden in deze straat zoveel verschillende sporen heeft nagelaten. Oorspronkelijk was de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat een achterstraat voor de bebouwing aan de Utrechtsestraatweg en de Overstraat (de straat werd vroeger dan ook Achterstraat genoemd). In de loop der tijd zijn steeds meer huizen met de voorkant op de straat gericht. De huidige situatie wordt nog steeds gekenmerkt door een sterke afwisseling van voor- en achterkanten en van bebouwde en onbebouwde gebieden, veelal in de vorm van privé-tuinen. Deze afwisseling is een van de belangrijkste kenmerken van de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat en verdient dan ook een hoge waardering.

In de loop der tijd zijn steeds meer achtertuinten aan de zuidzijde van de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat verdwenen om plaats te maken voor woningen. Hierdoor worden steeds meer huizen op de straat gericht en dreigt deze "achterweg" steeds meer te veranderen in een gewone woonstraat, waarbij de afwisseling van voor- en achterkanten steeds meer onder druk is komen te staan. Meer dan de helft van de in het voorbereidingsbesluit en de "Postzegelplannen" opgenomen lokaties ligt aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat! Om het specifieke karakter van de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat te behouden, dient een uiterst terughoudend beleid gevoerd te worden met betrekking tot het toelaten van nog meer bebouwing langs deze straat. Dit geldt niet alleen voor de gronden die in het beschermd dorpsgezicht liggen, maar ook voor de overige resterende open plekken langs deze straat. In het bestemmingsplan is, met name in de Beschrijving in hoofdlijnen, dan ook vastgelegd dat een verdere verdichting van de bebouwing langs de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat moet worden tegengegaan.

De Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat heeft een relatief bochtig verloop, waardoor een vrij besloten ruimtelijk karakter is ontstaan. Dit beeld wordt door de schuin geplaatste bebouwing en de bomen nog versterkt. Met name bij enkele meer recente invullingen is echter van de oorspronkelijke kavelrichting afgeweken. Bij eventuele nieuwe invullingen is het van belang dat de oorspronkelijke kavelrichting gerespecteerd wordt. Een deel van de tuinen wordt van de staat afgeschermd door markante zwart geteerde schuttingen. Ook deze schuttingen dragen bij aan het karakteristieke beeld van de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat. De bescherming van deze schuttingen valt echter buiten het kader van het bestemmingsplan.

In het oostelijke deel van de straat zijn nog sporen terug te vinden van het tracé van de tram die hier in het verleden gelopen heeft. Het gaat daarbij zowel om de oude remise, die met de hele gevel direct aan de straat staat, als om de ter plaatse terugwijkende rooilijn. Uit deze terugwijkende rooilijn is nog af te lezen dat hier ruimte was waar de trams elkaar konden passeren. Deze rooilijn is dan ook op plankaart 1 (Beschrijving in hoofdlijnen) beschermd. Daarnaast heeft een deel van de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat een functie vervuld als route voor het doorgaande verkeer. Waarschijnlijk herinnert de ruime dimensionering van enkele bochten nog aan deze periode, evenals een andere oude straatnaam: Arnhemse Straatweg.

Niet alleen de ruimtelijke structuur, maar ook de in de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat aanwezige bebouwing is rijk aan contrasten. Naast enkele oude en monumentale boerderijgebouwen komt ook heel moderne bebouwing voor. Naast bebouwing in één laag met kap komt ook hogere bebouwing voor, bijvoorbeeld de bibliotheek en het bedrijfscomplex rond de oude molen. Vanwege de bijdrage van de (verschillen in de) bebouwing aan de karakteristiek van het geheel verdienen deze elementen een hoge waardering.

Bouwlocatie Campa

Het carrosseriebedrijf Campa zal, in het kader van de stads- en dorpsvernieuwing, de activiteiten aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat 121 naar verwachting binnenkort beëindigen (zie ook hoofdstuk 5.5). Het is de bedoeling dat daarna de opstallen worden gesaneerd ten behoeve van woningbouw. Naar verwachting zal ook het aangrenzende perceel Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat 123 vrijkomen voor woningbouw. Bij de invulling van deze lokatie zal worden uitgegaan van de uitgangspunten zoals die in het voorliggende plan zijn verwoord. Zo zal onder andere de oorspronkelijke kavelrichting gerespecteerd dienen te worden. Op plankaart 2 (Bestemmingen) is de bestaande dienstwoning op perceel 123 gehandhaafd. Voor het grootste deel van de gronden is evenwel voorzien in een nader uit te werken woonbestemming. Indien noodzakelijk kan deze bestemming ook gefaseerd worden uitgewerkt. Een voorlopige verkavelingsschets voor deze lokatie is weergegeven op afbeelding 36. Hieruit blijkt dat er in totaal 5 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit aantal is tevens als maximum in de voorschriften vastgelegd.

Afbeelding 36 : Voorlopige verkavelingsschets terrein "Campa".



Lokatie Molen/Wafelfabriek

Zowel de wafelfabriek, als de opslagruimte van Van den Brink's supermarkt de "Witte Winkel", zijn naar hun huidige omvang en gebruik in het bestemmingsplan opgenomen. In het complex van de opslagruimte bevinden zich de restanten van de molen. Het beleid van het gemeentebestuur is erop gericht de molen te restaureren en in de oude luister te herstellen. Aangezien er met betrekking tot de restauratiemogelijkheden nog veel onduidelijkheden bestaan, is gekozen voor een opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders de op de plankaart aangegeven bestemmingen kunnen wijzigen, zonder dat het plan behoeft te worden herzien.

Postzegelplannen

Zoals in hoofdstuk 1.3 (Voorgeschiedenis) reeds is aangegeven, hebben gedeputeerde staten bij de goedkeuring van de "Postzegelplannen" goedkeuring onthouden aan de tuin-bestemming voor de gronden naast het pand Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat 88. Tegen het opnemen van de bestemming "Tuin" was in een eerder stadium bezwaar aangetekend, omdat het daardoor niet meer mogelijk zou zijn om te zijner tijd in de tuin een kleine bungalow te bouwen. Het perceel, dat ongeveer 2.000 m² groot is, zou goede mogelijkheden tot bebouwing bieden, zonder het dorpsbeeld te schaden. Eventueel zou de mogelijkheid tot de bouw van deze woning door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het plan kunnen worden opgenomen.

Gedeputeerde staten hebben aan de bestemming "Tuin" goedkeuring onthouden, omdat zij het bezwaar vooralsnog gegrond vinden. De reden hiervoor is, dat het besluit van de gemeenteraad om bij de vaststelling van de "Postzegelplannen" de bouwmogelijkheden op het betreffende terrein te schrappen, niet op een voldoende afgewogen oordeel berust. Een dergelijke afweging zou in het kader van het voorliggende bestemmingsplan plaats moeten vinden.

Bij de vaststelling van de "Postzegelplannen" heeft de raad ten aanzien van het bezwaarschrift het volgende overwogen: *"Vervanging van de thans aanwezige bebouwing zal in het nieuwe bestemmingsplan "Amerongen Kom" zonder meer mogelijk zijn. Het is niet de bedoeling dat dit bestemmingsplan zich beperkt tot het vastleggen van de bestaande situatie; ook zal duidelijk moeten worden wat er eventueel aan andere vormen en/of functies ter plaatse is toegestaan. Met enige flexibiliteit zal in het bestemmingsplan "Amerongen Kom" wel degelijk rekening worden gehouden."* De door de raad bedoelde flexibiliteit heeft in het plan gestalte gekregen in onder andere de wijzigingsbevoegdheid waarmee de vorm van de op plankkaart 2 (Bestemmingen) opgetekende bouwvlakken kan worden aangepast. Hierdoor is het mogelijk om, bijvoorbeeld in het geval dat tot vervangende nieuwbouw wordt overgegaan, de bouwmassa anders op het terrein te situeren. Deze wijzigingsbevoegdheid is echter niet bedoeld om op onbebouwde gronden nieuwe woningen te situeren.

Bij het beoordelen van de bouwmogelijkheden kan vooraf worden opgemerkt dat in het kader van het bestemmingsplan de lokatie aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat niet alleen "op zich" bekeken mag worden. De afweging over het wel of niet bebouwen van de betreffende gronden dient in een breder perspectief geplaatst te worden, omdat anders voorbij wordt gegaan aan de plaats en betekenis van deze plek in het grotere geheel. Zoals in het besluit van gedeputeerde staten is aangegeven, valt het perceel Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat 88 niet in het beschermde dorpsgezicht. Dat wil evenwel niet zeggen dat met het eventueel bebouwen van de betreffende zijtuin geen cultuurhistorische belangen in het geding zijn. Er kan daarbij worden gewezen op de huidige begrenzing van het beschermd dorpsgezicht, die enigszins discutabel is (zie ook hoofdstuk 1.2). Verwacht mag worden dat, op basis van de gemeentelijke monumentenverordening, het beschermd dorpsgezicht in de toekomst zal worden uitgebreid. Mogelijk komt dan ook het onderhavige perceel in het beschermde dorpsgezicht te liggen.

Belangrijker is echter dat de bouw van een nieuwe woning naast de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat 88 in strijd is met enkele van de in het voorliggende plan opgenomen uitgangspunten. In de eerste plaats kan daarbij worden gewezen op het algemene uitgangspunt dat een verdere verdichting van de bebouwing in het plangebied in principe ongewenst is en dat de nog bestaande karakteristieke open ruimten behouden dienen te blijven (zie hoofdstuk 5.4). Een verdere splitsing van grotere percelen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen is daarbij afgewezen. In dat kader moet ook de bouw van een nieuwe woning naast Burg. Jhr. v.d. Boschstraat 88 worden afgewezen.

Zoals hiervoor is aangegeven is de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat de straat van de contrasten. Juist in de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat is de afwisseling tussen bebouwing en onbebouwde ruimten een van de belangrijkste kenmerken. Ook om deze reden moet groot belang worden gehecht aan het open houden van de ruimte naast de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat 88. Tot kan worden opgemerkt dat het huidige pand groot genoeg is (bijna 400 m²) om er twee woningen in te realiseren.

6.5.Utrechtsestraatweg - Overstraat

Utrechtsestraatweg

De Utrechtsestraatweg vormt door zijn kaarsrechte aanleg en vrij brede profiel een uitzondering in het stratenpatroon van Amerongen. Of de Utrechtsestraatweg van oudsher al zo'n kaarsrecht verloop heeft gehad, is niet bekend. Op kaarten van omstreeks 1830 (zie afbeelding 7 op pagina 13) is dat in ieder geval al wel het geval. Bebouwing was toen nog nauwelijks aanwezig. De oude functie van de Utrechtsestraatweg als doorgaande route (zie ook hoofdstuk 5.2) is niet alleen af te lezen uit de huidige, maar ook uit de oude straatnaam: de Utrechtsestraatweg werd vroeger namelijk ook de Leersumsche Straatweg genoemd.

De bebouwing langs de Utrechtsestraatweg bestaat uit vrijstaande en twee onder een kap woningen. Hier en daar bevindt zich ook bedrijfsbebouwing. Nagenoeg alle panden hebben een voortuintje. Tussen de bebouwing zit steeds een paar meter onbebouwde ruimte. De Utrechtsestraatweg doorsnijdt loodrecht de oorspronkelijke verkavelingsrichting, zodat de situering van de bebouwing zowel de straat volgt als de verkavelingsstructuur respecteert.

Door de breedte van de straat in relatie tot de hoogte van de bebouwing, samen met het aanwezige "groen" in de straat, lijkt de straat meer "open" dan de vrij dicht op elkaar staande bebouwing doet vermoeden. De inrichting en groene aankleding van de straat zijn in hoge mate bepalend voor de sfeer. Het ruimtelijke beeld van de Utrechtsestraatweg wordt namelijk voor een belangrijk deel bepaald door de laanbeplanting en de daaronder gelegen beukenhagen. Het profiel van de straat is op plankaart 2 (Bestemmingen) dan ook beschermd. De bescherming van de eigenlijke inrichting (de bomen en de beukenhagen) valt echter buiten het kader van het bestemmingsplan.

Overstraat

Bij de Rijnstraat gaat de Utrechtsestraatweg over in de Overstraat. Deze straat heeft een veel beslotener karakter en een veel smaller profiel. De Overstraat vormt het winkelcentrum van Amerongen. Vroeger werd deze straat dan ook als de Dorpsstraat aangeduid. Door het smalle profiel heeft de Overstraat een veel beslotener karakter dan de Utrechtsestraatweg en daardoor ook een meer "stedelijk" sfeer. Het merendeel van de bebouwing staat direct aan de straat en er komen panden voor die aan elkaar zijn gebouwd. Toch is elk pand als zodanig individueel herkenbaar. De opbouw van afzonderlijke gebouwen geeft een afwisselend straatbeeld. Doordat de bebouwingsdichtheid in de Overstraat vrij hoog is, zijn tussen de panden geen zijtuinen aanwezig, maar slechts hier en daar een inrit. Doordat in deze smalle inritten geen opgaande beplanting voorkomt, kan met name aan de noordzijde vanaf de straat het achterliggende groene binnenterrein ervaren worden. Hierdoor speelt juist bij de relatief dicht bebouwde Overstraat het achterliggende binnenterrein een belangrijke rol in de ruimtelijke karakteristiek van de straat.

Tussen de Molenstraat en de Imminkstraat is de afstand tussen de Overstraat en de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat op sommige plaatsen ruim 100 meter. De percelen aan de Overstraat hadden oorspronkelijk hun achtertuin aan deze "achterweg". In de loop van de tijd is zelfstandige bebouwing ontstaan met de ingang aan de Burg. Jhr H. v.d. Boschstraat. Vanwege de grote diepte van de percelen bleef daarbij toch een groot deel van de tussenliggende gronden onbebouwd en is nu nog altijd sprake van een grotendeels groen "binnenterrein", dat als tuin in gebruik is.

De individuele beleving van bebouwing, de situering van de bebouwing direct in de straat of met een heel klein voortuintje en de doorkijkjes naar het groene binnenterrein bepalen het "stedelijke" beeld en het karakter van de Overstraat. Deze elementen verdienen een hoge waardering en dienen in het bestemmingsplan beschermd te worden. Terugliggende bebouwing, zoals bij het pand Overstraat 13-15, past eigenlijk niet in deze structuur. Bij eventuele (ver)nieuwbouw dient de individuele beleving van de afzonderlijke panden gewaarborgd c.q. gerespecteerd te worden. In de voorschriften is vastgelegd dat de bebouwing in de rooilijn gesitueerd moet worden en dat de karakteristieke wisselende perceelbreedte en individuele herkenbaarheid van de panden gehandhaafd moet worden.

6.6.Kersweg - Dooiweg

Kersweg

De Kersweg maakt deel uit van de route naar het veer en vormt tevens een gave overgang van de dorpskern aan de noordzijde waar het landelijke gebied aan de zuidzijde. Aan de noordzijde is er een afwisselend beeld van nieuwe en oudere bebouwing. De bebouwing bestaat grotendeels uit huizen in één laag met kap. Een gedeelte van de bebouwing heeft vrij grote en diepe voortuinen.

De zuidzijde van de Kersweg is voor het merendeel onbebouwd gebleven, zodat vanuit het dorp en vanaf de Kersweg het landelijk gebied zichtbaar en "voelbaar" is. De tabaksschuren zijn overgebleven elementen uit het verleden, toen de tabaksteelt in Amerongen nog bloeide. In de zeventiger en tachtiger jaren is aan de zuidzijde van de Kersweg, nabij de gemeentegrens met Leersum, vrijstaande woonbebouwing gerealiseerd. Door de opgaande beplanting in de voortuinen wordt een deel van deze nieuwbouw aan het oog onttrokken.

De Kersweg vormt een duidelijke grens tussen de bebouwde kom van Amerongen en het buitengebied. Het zicht op de lager gelegen weilanden en de nog aanwezige tabaksschuren herinneren aan de functionele relatie die de agrarische kern had met het natte gebied aan de zuidzijde en verdient daarom een hoge waardering. Zoals in hoofdstuk 5.4 reeds is aangegeven doet verdere bebouwing van de zuidzijde van de Kersweg afbreuk aan deze belangrijke karakteristiek van de Kom en wordt om die reden ook afgewezen. Daarnaast verdient het aanbeveling dat aan de zuidzijde van de Kersweg een deel van de opgaande beplanting verwijderd wordt, om het zicht op het landelijke gebied te vergroten.

Dooiweg

De Dooiweg (vroeger Doodeweg geheten) heeft nog steeds grotendeels het karakter van een achterstraat. Alle bebouwing is op de oorspronkelijke kavelrichting geïntendeerd en maakt daardoor een vrij grote hoek met de straat. Doordat een deel van deze scheve bebouwing met één hoek van het pand nagenoeg aan de straat staat, heeft de Dooiweg een vrij nauw profiel. Omdat de historische ruimtebegrenzing (kavelrichting, kavelbreedte en situering van de bebouwing) het beeld van het gebied in hoge mate bepalen, verdient de oorspronkelijke kavelrichting in de Dooiweg een hoge waardering.

6.7.Drostestraat - Nederstraat - Zandvoort

Deze oost-west route heeft een groot aantal verschillende ruimtelijke karakteristieken en voert zowel langs "De Laan", al de Hof en omgeving. Aangezien de Nederstraat al in paragraaf 6.1 aan de orde is geweest, wordt hier alleen ingegaan op de karakteristiek van de Drostestraat en het Zandvoort.

Drostestraat

Het ruimtelijk beeld in de Drostestraat wordt gedomineerd door de muur van Kasteel Amerongen (aan de zuidzijde) met even verderop het voorportaal, het toegangshek en een poortgebouw van het kasteel. Aan de noordzijde liggen grote panden, zoals het monumentale Drostehuis. Een groot deel van de noordzijde van de straat is tot nog toe onbebouwd gebleven en kan beschouwd worden als de enige nog groene en onbebouwde plek van enig formaat in het gehele plangebied. Alleen al om deze reden dient aan deze plek een hoge waardering te worden toegekend. In het bestemmingsplan heeft dit gebied dan ook grotendeels een tuin-bestemming gekregen (zie ook hierna onder "Postzegelplannen").

Zandvoort

Het Zandvoort is een van de weinige straten die over de lengterichting een aanzienlijk hoogteverschil kent. In deze straat is aan weerszijden ook heel

duidelijk het verschil merkbaar tussen de hoger gelegen Utrechtse Heuvelrug aan de noordzijde en de lager gelegen uiterwaarden aan de zuidzijde. In deze ruimtelijke karakteristiek spelen c.q. speelden de nog onbebouwde plekken een grote rol. Aanvankelijk waren aan het Zandvoort namelijk meerdere onbebouwde "groene" ruimten aanwezig. Aan de noordzijde dienden ze als moestuin en aan de zuidzijde gaven ze een doorkijkje op het landelijk gebied: de monumentale boomaanplant op en bij het Lievendaal. De bebouwing bestaat, op één enkele uitzondering na, uit vrijstaande woningen op relatief ruime percelen.

De mogelijkheid tot het kunnen ervaren van de bovengenoemde hoogteverschillen is een van de belangrijkste elementen uit de karakteristiek van het Zandvoort. Deze verdient daarom een hoge waardering en dient in het bestemmingsplan te worden beschermd. In de loop der jaren zijn zowel aan de hoge kant als aan de lage kant van het Zandvoort door woningbouw echter een aantal open ruimten verloren gegaan. Ook in het kader van de besluitvorming met betrekking tot de "Postzegelplannen" zijn op enkele lokaties bebouwingsmogelijkheden toegelaten. De resterende open plekken zijn in het bestemmingsplan beschermd. Zoals in hoofdstuk 5.4 is aangegeven worden de nog aanwezige hoogteverschillen tevens beschermd door een aanlegvergunningstelsel.

Postzegelplannen

Zoals in hoofdstuk 1.3 (Voorgeschiedenis) reeds is aangegeven, hebben gedeputeerde staten bij de goedkeuring van de "Postzegelplannen" goedkeuring onthouden aan de tuin-bestemming voor de gronden behorende bij de panden Drotestraat 4 en Drotestraat 8-10.

Ten aanzien van de lokatie Drotestraat 4 kan het volgende worden opgemerkt. Zoals ook in het besluit van gedeputeerde staten is aangegeven, hebben de gemeente en de eigenaresse van de betreffende gronden in gezamenlijk overleg overeenstemming bereikt over het opnemen van de mogelijkheid tot de bouw van één woning op de gronden aan de Drotestraat. Het grootste deel van het terrein zal echter onbebouwd blijven, zodat hiervoor in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "Tuin en onbebouwd erf" kan worden gehandhaafd. Door deze overeenkomst is het mogelijk om een substantieel deel van de karakteristieke groene ruimte aan de Drotestraat te behouden.

De bezwaren tegen de tuin-bestemming voor de gronden naast het pand Drotestraat 8-10 richten zich tegen het ontbreken van de mogelijkheid om, in het geval dat wordt overgegaan tot vervangende nieuwbouw, de nieuwe woning anders te situeren. De "Postzegelplannen" voorzien inderdaad niet in een dergelijke "verplaatsing" van de woning. Bij de vaststelling van de "Postzegelplannen" heeft de raad echter reeds aangegeven dat het in de bedoeling ligt om in het uiteindelijke bestemmingsplan wel degelijk enige flexibiliteit op dit punt op te nemen (zie ook het citaat uit het raadsbesluit op pagina 60). Deze flexibiliteit heeft in het plan gestalte gekregen in onder andere de wijzigingsbevoegdheid waarmee de vorm van de plankaart 2 (Bestemmingen) opgetekende bouwvlakken kan worden aangepast. Hierdoor is voldoende aan de bezwaren tegemoet gekomen en kan de tuin-bestemming worden gehandhaafd.

6.8.De noord-zuid straten

Algemeen

Aanvankelijk waren de noord-zuid straten in gebruik als "schapendriften" (zie ook hoofdstuk 5.4). Toen het agrarisch grondgebruik eind vorige eeuw ging veranderen, verloren de schapendriften hun oorspronkelijke functie. In tegenstelling tot de oost-west straten, kwam langs de schapendriften heel lang nauwelijks bebouwing voor. In de loop der jaren is er aan de vroegere schapendriften toch zelfstandige bebouwing ontstaan. De straat die ook nu nog Schapendrift-Zuid heet, is de enige noord-zuid straat waar tot voor kort nauwelijks zelfstandige bebouwing voor kwam (zie hierna).

In het stratenpatroon van de Kom nemen de schapendriften oorspronkelijk een ondergeschikte positie in. Door de aanleg van de Koningin Wilhelminaweg hebben deze straten (met name in het noordelijke deel van het plangebied) een steeds belangrijker verkeersfunctie gekregen. Ook dit is aanleiding geweest

voor de realisering van nieuwe bebouwing. Hierdoor is de oorspronkelijke hiërarchie in het stratenpatroon steeds meer onder druk komen te staan.

Een deel van de oude schapendriften is verdwenen, andere hebben een enigszins gewijzigd beloop gekregen waardoor ze niet meer als zodanig herkenbaar zijn. Tegen bebouwing langs de schapendriften bestaat in principe geen bezwaar, mits rekening wordt gehouden met de plaats die deze straten in het geheel innemen. Door uit gaan van een qua schaal aangepaste bebouwing en een bescheiden profiel kan het karakter van de oude schapendriften ondergeschikt blijven aan die van de ruimtelijke hoofdstructuur.

Schapendrift-Zuid

Aan deze oude route hadden zich in de loop der tijd enkele bedrijven gevestigd. Deze bedrijven hebben zich ontwikkeld in de achtertuinen van de panden aan de oost-west straten. Tot voor kort kwam er aan de Schapendrift-Zuid nauwelijks zelfstandige bebouwing voor. Met de recente bebouwing op de lokatie Technivorm is ook voor deze straat een nieuwe weg ingeslagen. Daarbij is voor de vrijkomende terreinen gekozen voor een invulling met enkele half-vrijstaande woningen en één blokje van vier woningen. Daarbij is aangesloten op het relatief smalle profiel van de Schapendrift-Zuid.

Rijnstraat - Molenstraat

Ook aan de Rijnstraat - Molenstraat komt al in een vrij vroeg stadium zelfstandige bebouwing voor. Er is in de loop der jaren een sterk afwisselend bebouwingsbeeld ontstaan. Aan deze noord-zuid route komt de nodige bedrijfsbebouwing voor, waaronder de lokatie van de molen. Het schildersbedrijf Weijman aan de Molenstraat 10 is uit het plangebied verdwenen, waardoor ruimte is ontstaan voor woningbouw. Inmiddels is hier de bouw van een veertiental gestapelde woningen voor ouderen in volle gang.

Donkerstraat - Imminkstraat

Ook in deze straten is er een sterk afwisselend bebouwingsbeeld ontstaan. De bebouwing bestaat deels uit oudere woningen en deels uit meer recente invullingen. In tegenstelling tot de andere noord-zuid straten hebben de Donkerstraat en de Imminkstraat een sterk bochtig verloop, waarbij de weg-as bij de kruisingen aanzienlijk verspringt.

Nederstraat - Holleweg

De Holleweg vormt, met een deel van de Nederstraat, de kortste noord-zuid route. Waarbij aan de Holleweg enkele nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd.

6.9.Overige straten en stegen

Van Reede Ginckellaan

De Van Reede Ginckellaan is een relatief nieuwe woonstraat. Alhoewel de straat de oorspronkelijke kavelrichting volgt is er, gezien de "leeftijd" van de straat en de bebouwing, geen sprake van een historische begrenzing en/of historisch bebouwingsbeeld. In vergelijking met de oudere straten hebben de huizen relatief diepe voortuinen, waardoor deze straat een weinig besloten karakter heeft. De bebouwing is één laag met kap. Er is geen duidelijke kappenstructuur. Een incidentele voortzetting van het proces van verdichting stuit hier niet op overwegende bezwaren.

Schoolstraat en Kerksteeg

Naast de hierboven genoemde noord-zuidstraten komen in het plangebied nog enkele noord-zuid gerichte stegen voor. Het gaat daarbij om de Schoolstraat en de Kerksteeg. Deze stegen hebben (vanzelfsprekend) een smal profiel. De wanden worden, naast het schoolgebouw, grotendeels gevormd door muren en schuttingen. Er komt geen zelfstandige bebouwing voor.

Dorpshuisplein

Daarnaast is er de noord-zuid gerichte doorsteek tussen de Koningin Wilhelminaweg en de Burg. Jhr. v.d. Boschstraat: het Dorpshuisplein. Aan deze vrij recente doorbraak is het modern aandoende dorpshuis gerealiseerd.

Schoolsteeg

Als laatste kan de Schoolsteeg worden genoemd, vroeger ook wel Kattegatsesteeg geheten. het gaat hierbij eigenlijk niet om een steeg, maar om een voetgangersroute die in het oostelijke deel van het plangebied ligt. Aan deze "steeg" ligt geen zelfstandige bebouwing. Opvallend is het grote hoogteverschil.

7.MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1.Algemeen

In de afgelopen jaren heeft enkele malen inspraak plaats gevonden met betrekking tot de in hoofdstuk 1 (Inleiding) genoemd deelstudies en plannen. Het gaat daarbij niet alleen over de voorgeschreven inspraakmogelijkheden en vaststellingsprocedure van de "Postzegelplannen". Zo heeft over het concept van de "Historische Schets" overleg plaats gevonden met de Heemkundige Stichting, de Stichting Amerongen Intact, de Stichting Amerongse Molen en de Vereniging Dorp en Natuur. Tevens is zowel over de "Historische Schets", als het de uiteindelijke planopzet informeel overleg gevoerd met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. De gemaakte opmerkingen zijn, voor zover mogelijk, in het plan verwerkt.

7.2.Vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg overeenkomstig artikel 10 van het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985" is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan:

- § Inspectie Ruimtelijke Ordening in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland en Utrecht;
- § Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen;
- § Gemeente Leersum;
- § Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- § Gemeentelijke Monumentencommissie;
- § Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen - Leersum;
- § Stichting de Amerongse Molen;
- § Stichting Amerongen In Tact;
- § Heemkundige Stichting;
- § Provinciale Utrechtse Welstandscommissie;
- § Provincie Utrecht, afdeling Economische zaken, bestuur en toezicht;
- § Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en omstreken;
- § Rijksconsulent economische zaken in de provincie Utrecht;
- § Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Utrecht;
- § Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Utrecht;

- § Inspectie van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Utrecht;
- § Directie van de Volkshuisvesting in de provincie Utrecht;
- § PTT Telecom, afdeling MPO/PS;
- § Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen;
- § Provinciale Waterstaat.

De reacties van bovengenoemde overlegpartners zullen in deze paragraaf worden behandeld, waarbij de verschillende opmerkingen doorlopend zijn genummerd.

Inspectie Ruimtelijke Ordening in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Flevoland en Utrecht
Geen reactie ontvangen.

Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen

1. Het bestemmingsplan "Amerongen Kom" omvat niet het gehele beschermde dorpsgezicht. Het kasteel, Lievendaal en de betreffende delen van de Rijnsteeg en de uiterwaarden zijn buiten het bestemmingsplan gehouden, omdat ze in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1980" vallen. Hierin zijn de cultuurhistorische waarden van een deel van deze gronden echter onvoldoende geregeld. De Dienst Ruimte en Groen pleit er dan ook voor om het gehele beschermde dorpsgezicht in het bestemmingsplan "Amerongen Kom" op te nemen.

Anno 1994 is, onder de paraplu van het WARM-project, de voorbereiding voor een integrale herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1980" in voorbereiding. Dit biedt de gelegenheid om de cultuurhistorische waarden van de in het geding zijnde delen van de Rijnsteeg en de uiterwaarden op een adequate wijze te regelen. Er is dan ook geen aanleiding om deze gronden in het bestemmingsplan "Amerongen Kom" op te nemen. Het handhaven van de huidige plangrenzen heeft bovendien als voordeel dat de uiterwaarden als één samenhangend geheel deel blijven uitmaken van één bestemmingsplan.

2. De Dienst Ruimte en Groen spreekt haar waardering uit voor de consciëntieuze aanpak van het bestemmingsplan en het feit dat het plan is gebaseerd op de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van het gehele gebied. De Dienst Ruimte en Groen vraagt zich echter af of een deel van de bestemmingsbepalingen niet te beperkend is, omdat hiervoor geen duidelijke noodzaak aanwezig is.

Zoals in de voorgaande hoofdstukken meermalen is aangegeven, mag verwacht worden dat op afzienbare termijn het huidige beschermd dorpsgezicht zal worden uitgebreid. Deze mogelijkheid is ook expliciet in de gemeentelijke monumentenverordening opgenomen. Hiermee wordt al aangegeven dat niet alleen in het beschermd dorpsgezicht sprake is van belangrijke cultuurhistorische waarden. Een praktisch probleem daarbij is, dat moeilijk op voorhand is aan te geven welke zones in de toekomst deel uit gaan maken van het beschermd dorpsgezicht. In het bestemmingsplan is hierop geanticipeerd door voor het gehele plangebied uit te gaan van de bestaande ruimtelijke karakteristiek. Voor een aantal regelingen is daarbij een onderscheid gemaakt tussen het eigenlijke beschermde dorpsgezicht en de rest van het plangebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de adviserende rol van de gemeentelijke monumentencommissie en het aanlegvergunningstelsel voor het slopen van hoofdgebouwen.

3. De Dienst Ruimte en Groen doelt daarbij met name op de regelingen met betrekking tot de bouwhoogte, de nokrichting en de kapvorm. Met name de bepaling dat de goot en nokhoogte van de bebouwing niet meer c.q. minder mag bedragen dan de bestaande situatie plus of min 10% is voor het gebied buiten het beschermd dorpsgezicht te beperkend. Hier zou bijvoorbeeld volstaan kunnen worden met een regeling waarbij maximaal twee lagen met kap mogen worden gerealiseerd, met een maximale nokhoogte van 9,5 meter.

De suggestie van de Dienst Ruimte en Groen is overgenomen. De regeling met betrekking tot de goot- en nokhoogte is daarbij zo aangepast, dat de Kappenkaart (plankaart 3) alleen van toepassing is op de hoofdgebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht. Voor de hoofdgebouwen buiten het beschermd dorpsgezicht is een ruimere regeling opgenomen, waarbij de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 5,50 en 9,50 meter bedraagt. Daarnaast blijft ook buiten het beschermd dorpsgezicht de kapverplichting van toepassing.

Met het oog op de voorziene uitbreiding van het beschermd dorpsgezicht, is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de regelingen die specifiek van toepassing zijn op het beschermd dorpsgezicht, ook op de toekomstige uitbreidingen van toepassing te verklaren. Vanzelfsprekend is deze wijzigingsbevoegdheid dan ook van toepassing voor de Kappenkaart. Om deze reden is de Kappenkaart zelf grotendeels gehandhaafd, waarbij duidelijk is aangegeven dat de kaart niet van toepassing is voor de hoofdgebouwen buiten het beschermd dorpsgezicht.

4. In samenhang met de vorige opmerking worden ook vraagtekens geplaatst bij het gedetailleerd vastleggen van de verplichte dakvorm en nokrichting. Volgens de Dienst Ruimte en Groen is eerder sprake van een tamelijk willekeurig gegroeide situatie, dan van een duidelijke kappenstructuur.

Zoals hiervoor al is aangegeven is de Kappenkaart voortaan alleen nog van toepassing voor het beschermd dorpsgezicht. Daarbuiten geldt alleen nog een algemene kapverplichting, waarbij de nokrichting wordt vrij gelaten. Voor het gebied binnen het beschermd dorpsgezicht is de gedetailleerde regeling gehandhaafd.

5. De Dienst Ruimte en Groen constateert een zekere tegenstrijdigheid tussen twee regelingen. Enerzijds wordt voor een deel van het plangebied gestreefd naar het herstel van de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Anderzijds zijn op de kappenkaart verplichte nokrichtingen en kapvormen aangegeven, die hiermee niet in overeenstemming zijn.

Zowel de bouwvlakken op plankaart 2 (Bestemmingen), als de kapvormen op plankaart 3 (Kappenkaart) zijn afgestemd op de bestaande situatie. Het streven naar het herstel van de oorspronkelijke verkavelingsrichting is verwoord in de Beschrijving in hoofdlijnen en heeft daarom met name betrekking op de flexibiliteitsbepalingen. Indien een bouwvlak wordt gewijzigd kan in samenhang daarmee ook de Kappenkaart aangepast worden.

6. De bestaande woningen en andere hoofdgebouwen zijn op de plankaart over het algemeen nauw omgrensd door het bouwvlak. Daardoor zijn eventuele uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot de bestemming "Erf" en de daarin aangegeven "uitbreidingsstroken". Deze stroken zijn echter voor slechts een beperkt deel van de woningen opgenomen. De Dienst Ruimte en Groen heeft de indruk dat bij meerdere woningen geen overwegende ruimtelijke bezwaren bestaan tegen het opnemen van een dergelijke uitbreidingsstrook. De dienst adviseert dan ook om dit aspect, mede met het oog op de flexibiliteit en de rechtsgelijkheid, nogmaals te bezien.

Zoals in de toelichting is vermeld, is een van de uitgangspunten bij het toekennen van de uitbreidingsstroken de bestaande oppervlakte c.q. bouwdiepte van het hoofdgebouw geweest. In het plangebied komen namelijk veel (hele) grote panden voor, die in de huidige situatie reeds voldoende mogelijkheden bieden om een (zeer) riante woning te realiseren. Het principe van rechtsgelijkheid is dan ook niet vertaald in een regeling waarbij iedereen zijn of haar woning uit mag breiden, maar in een regeling waarbij de maximale bebouwingsmogelijkheden voldoende ruimte geven om een woning te realiseren die ruimschoots tegemoet komt aan de woonwensen van deze tijd. Het ligt in dat kader dan ook niet voor de hand om aan bijvoorbeeld een woning met een bebouwd oppervlak van meer dan 100 m² een uitbreidingsstrook toe te kennen.

Omdat in de Kom zoveel grote panden aanwezig zijn, komt lang niet overal een uitbreidingsstrook voor. Mocht zich bij dergelijke panden toch de noodzaak voordoen om de woning uit te breiden, dat is dit (in beperkte mate) toch mogelijk. In de eerste plaats kan hiervoor een deel van de toegestane

oppervlakte erfbebouwing aangewend worden. In de tweede plaats biedt het plan de mogelijkheid om de bouwvlakken door middel van een wijzigingsbevoegdheid eventueel aan te passen.

7. In de Beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat bij de nieuwbouw van woningen in principe alleen vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden. Gelet op het grote aantal twee onder een kap woningen (met name in het gebied buiten het beschermd dorpsgezicht) worden hier vraagtekens bij gezet. Mede gelet op de beperkte mogelijkheden voor woningbouw in Amerongen vraagt de Dienst Ruimte en Groen zich af of de vrijkomende percelen niet intensiever benut zouden moeten worden.

Mede gelet op het belang van de volkshuisvesting is het plan op dit punt aangepast.

8. In samenhang met de voorgaande opmerking plaatst de Dienst Ruimte en Groen vraagtekens bij de bepaling in de Beschrijving in hoofdlijnen dat de afstand tussen de woningen en andere hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen, "in verband met de beleving van de groene binnenterreinen". Volgens de Dienst Ruimte en Groen heeft deze bepaling alleen betekenis voor de terreinen met een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid. Omdat in die situaties geen sprake is van groene binnenterreinen, zou de afstandsnorm van 3 meter kunnen vervallen.

De norm van 3 meter heeft niet alleen betrekking heeft op de terreinen waar een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid op rust, maar ook op de wijzigingsbevoegdheid om de grootte en vorm van de bouwvlakken aan te passen. Deze norm is daarbij niet alleen bedoeld om het zicht op de groene binnenterreinen veilig te stellen, maar geldt in alle voorkomende situaties. De betreffende bepaling is dan ook op een andere plaats in de Beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, waardoor niet langer een koppeling met de groene binnenterreinen wordt gesuggereerd.

9. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de eventueel noodzakelijke ontheffing hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder moet zijn verleend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Verder doet de Dienst Ruimte en Groen de aanbeveling om voor de potentiële bouwlocaties een indicatief bodemonderzoek te laten verrichten.

Ten aanzien van de ontheffing hogere grenswaarde kan worden opgemerkt dat het geluidsonderzoek inmiddels is afgerond en dat de ontheffingsprocedure in gang is gezet. Ten aanzien van de bodemkwaliteit kan worden opgemerkt dat in het kader van de bouwplanprocedure het bodemonderzoek plaats zal vinden. Overigens behoeft op grond van historische gegevens niet verwacht te worden dat de terreinen door vervuiling ongeschikt zouden zijn voor woningbouw.

10. De Dienst Ruimte en Groen constateert dat de Beschrijving in hoofdlijnen tal van uitgangspunten bevat die bij de uitvoering van de flexibiliteitsbepalingen slechts in zeer beperkte mate relevant zijn. Er staan zelfs bepalingen in die betrekking hebben op buiten het plan gelegen gronden. De Dienst Ruimte en Groen geeft daarom in overweging om de Beschrijving in hoofdlijnen nogmaals kritisch te bezien.

Het is inderdaad zo dat de Beschrijving in hoofdlijnen, voor wat betreft de regelingen in het bestemmingsplan zelf, alleen betrekking heeft op de flexibiliteitsbepalingen: de uitwerkings-, wijzigings- en vrijstellingsbepalingen. Daarnaast speelt de Beschrijving in hoofdlijnen ook in rol bij het aanlegvergunningstelsel. En het is terecht dat wordt geconstateerd dat niet alle in de Beschrijving in hoofdlijnen opgenomen uitgangspunten op deze bepalingen betrekking hebben. De Beschrijving in hoofdlijnen kan in het plan echter meer functies hebben. In navolging van de literatuur (onder andere van de Raad van Advies voor de Ruimtelijke Ordening) kan daarbij het volgende onderscheid worden gemaakt:

§ de toetsingsfunctie;

- § de uitvoeringsfunctie;
- § de afstemmingsfunctie.

Bij de toetsingsfunctie speelt de Beschrijving in hoofdlijnen een rol bij het toetsen van de flexibiliteitsbepalingen, zoals ook door de Dienst Ruimte en Groen wordt bedoeld. Bij de uitvoerings- en afstemmingsfunctie gaat het om de afstemming met andere ruimtelijke relevante instrumenten buiten het bestemmingsplan. Bij de uitvoeringsfunctie staat het (actieve) beleid van het gemeentebestuur zelf centraal. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om de inspanningsverplichting om waardevolle panden op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen of om de aandachtspunten die in acht worden genomen bij het opstellen van inrichtingsplannen voor de woonomgeving. Bij de afstemmingsfunctie gaat het meer om de regelingen en activiteiten van derden. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan kan daarbij met name gewezen worden op de rol van de gemeentelijke monumentencommissie.

De in het bestemmingsplan opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen heeft duidelijk meer dan alleen een toetsingsfunctie. Door de ruimtelijke aspecten van het gemeentelijke beleid min of meer integraal in de Beschrijving in hoofdlijnen op te nemen, wordt een duidelijk (en juridisch vastgelegd) kader voor de verschillende (uitvoerings)maatregelen gegeven.

11. De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht geeft geen aanleiding tot voorschriften met betrekking tot het materiaal- en kleurgebruik. Het is de vraag waarom het bestemmingsplan daarover dan wel regelingen bevat.

In de Beschrijving in hoofdlijnen staat dat een groot belang wordt toegekend aan (onder andere) het kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing, waarbij is aangegeven dat deze aspecten afgestemd dienen te worden op het behoud en herstel van de ter plaatse aanwezige ruimtelijke karakteristiek. Deze bepaling, die is opgenomen in het kader van de afstemmingsfunctie, leidt niet direct tot concrete regels voor de individuele bebouwing. Het afstemmen van het kleur- en materiaalgebruik op de omgeving is een algemene eis die aan alle bouwplannen kan worden gesteld en in zo'n gevoelig gebied als de Kom van extra groot belang is. Deze bepaling kan worden opgevat als een toetsingscriterium voor het welstandsadvies, zoals bedoeld in de nieuwe Woningwet. De toelichting is op dit punt verduidelijkt.

12. De Beschrijving in hoofdlijnen bevat een bepaling met betrekking tot het in acht nemen van de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Het verdient aanbeveling te verduidelijken op welke wijze de bebouwing gesitueerd dient te worden teneinde hieraan te voldoen.

De tekst is op dit punt aangepast.

13. Op plankaart 1: "Beschrijving in hoofdlijnen" zijn enkele straten aangegeven waar de bebouwing in de rooilijn gesitueerd dient te worden. De Dienst Ruimte en Groen kan dit streven ondersteunen, met uitzondering van het gedeelte van de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat. Hier zou kunnen worden volstaan met de bepaling dat niet vóór de rooilijn mag worden gebouwd.

De suggestie van de Dienst Ruimte en Groen is overgenomen, waarbij plankaart 1 is aangepast.

14. Omdat de hiervoor bedoelde regeling in de Beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen en daardoor alleen betrekking heeft op de flexibiliteitsbepalingen en niet op de bouwbeperkingen zelf, kan het bouwen in de rooilijn niet worden afgedwongen.

De voorschriften zijn op dit punt aangepast, zodat het bouwen in de rooilijn wel verplicht is.

15. Het plan omvat drie plankaarten, terwijl in de voorschriften ook nog een apart kaartje voor het aanlegvergunningenstelsel is opgenomen. Vanuit een oogpunt van doelmatigheid geeft de Dienst Ruimte en Groen de voorkeur aan een zo beperkt mogelijk aantal plankaarten.

Omdat het plan zo is opgezet dat de Beschrijving in hoofdlijnen en de feitelijke regelingen met betrekking tot het bouwen en de toegelaten functies zoveel mogelijk van elkaar zijn gescheiden, is er voor gekozen dit ook in de plankaarten tot uiting te laten komen. Op deze wijze wordt het meeste recht gedaan aan de opzet van het plan. De Kappenkaart is te verklaren vanuit het gegeven dat plankaart 2 (Bestemmingen) onleesbaar zou worden, indien hierop ook nog de regeling met betrekking tot de kapvorm en de goot- en nokhoogte zou worden opgenomen. Het in de voorschriften opgenomen kaartje met betrekking tot het aanlegvergunningenstelsel is komen te vervallen. De grens van het gebied waarop de aanlegvergunningen betrekking hebben is op plankaart 2 opgenomen.

16. Binnen de bestemming "Verkeer" zijn diverse aanduidingen opgenomen (dunne en dikke onderbroken streep, ononderbroken streep) die niet nader worden verklaard. Deze aanduidingen dienen te worden verklaard, dan wel geschrapt.

De bedoelde lijnen maken deel uit van de ondergrond van het plan en geven de huidige inrichting van de straten en de daarin voorkomende kadastrale grenzen weer. Zoals de Dienst Ruimte en Groen terecht opmerkt kan aan deze aanduidingen geen juridische betekenis worden gehecht. De plankaart is op enkele punt aangepast.

17. De Dienst Ruimte en Groen vraagt zich verder af wat de juridische betekenis is van de onderbroken lijn in het pand op de hoek van de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat met de Schapendrift-Zuid.

Hiermee is een kadastrale grens aangegeven. De plankaart is op dit punt aangepast.

18. De Dienst Ruimte en Groen constateert een tegenstrijdigheid tussen de toelichting en de voorschriften met betrekking tot de aanlegvergunningen voor het slopen van panden.

De toelichting is op dit punt aangepast.

19. Op afbeelding 30 is de in de toelichting genoemde stankcirkel van een agrarische bedrijf ten zuiden van de Kersweg/Zuylesteinseweg niet opgenomen.

De stankcirkel is alsnog opgenomen.

20. De Dienst Ruimte en Groen verzoekt om aandacht te besteden aan het openbaar vervoer.

In het plangebied zelf komen geen buslijnen voor. De bussen rijden ten noorden van het plangebied, over de Koningin Wilhelminaweg. Daarbij zijn aan beide zijden drie bushaltes aanwezig: ter hoogte van De Tol/Schapendrift-Zuid, ter hoogte van de Imminkstraat en ter hoogte van Schoolsteeg (begraafplaats).

21. In de Beschrijving in hoofdlijnen wordt meerdere malen gesproken over "in principe" of "in uitzonderingsgevallen". Daarbij zou duidelijker moeten worden aangegeven wat daarbij de beleidsruimte is. Anders is er onvoldoende sprake van een objectieve begrenzing van de flexibiliteitsbepalingen, die immers aan de Beschrijving in hoofdlijnen moeten worden getoetst. Zo kan bijvoorbeeld worden aangegeven welke

elementen of waarden niet mogen worden geschaad.

De Beschrijving in hoofdlijnen is op dit punt nogmaals kritisch tegen het licht gehouden en waar nodig aangepast.

22. In de bestemming "Uit te werken Woongebied" is een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning opgenomen. Daarbij is niet aangegeven of hiervoor ook de parkeermogelijkheden binnen de bestemming "Verkeer" benut mogen worden.

Het is inderdaad niet de bedoeling dat alle parkeerplaatsen binnen de bestemming "Uit te werken Woongebied" gerealiseerd moeten worden. De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

23. In de "Gemengde bestemming" is voor de toegelaten bedrijven en voorzieningen de oppervlakte per vestiging beperkt. De Dienst Ruimte en Groen vraagt om een nadere omschrijving van het begrip "vestiging", met als doel eventuele interpretatieverschillen in de toekomst uit te sluiten.

De regeling is komen te vervallen.

24. De Dienst Ruimte en Groen merkt op, dat in de bestemming "Bedrijven" een regeling ontbreekt voor de verkoop van motorbrandstoffen.

Op de hoek van de Koningin Wilhelminaweg en de Imminkstraat is een verkooppunt voor motorbrandstoffen aanwezig, die in de verkeersbestemming is opgenomen. De eigenlijke regeling staat in de "Algemene gebruiksbepalingen".

25. De Dienst Ruimte en Groen heeft een aantal opmerkingen bij de vrijstelling voor het toelaten van aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten. Gelet op de soms grote woningen in het plangebied zou de maximale oppervlakte voor dergelijke activiteiten beperkt moeten worden tot 40-50 m2. De uitoefening van een vrij beroep kan niet via een vrijstelling worden geregeld, maar dient altijd toegelaten te worden. Er wordt een begripsbepaling gemist voor een "aan huis gebonden beroep". Verder zouden de bedrijfsactiviteiten beperkt moeten worden tot de niet-publieksgerichte vormen.

De suggesties van de Dienst Ruimte en Groen zijn grotendeels overgenomen. Gelet op het gemengde karakter van de bebouwing in de Kom behoeven publieksgerichte vormen van een aan huis gebonden beroep niet op voorhand te worden tegengegaan. Door de oppervlakte te beperken tot 50 m2 behoeven geen problemen verwacht te worden op het gebied van verkeer en parkeren. Zie ook punt 41 op pagina 78.

26. Voor het kunnen toepassen van een aanlegvergunningstelsel is het noodzakelijk om in de doeleindenomschrijving van de betrokken bestemmingen de "ruimtelijke karakteristiek en cultuurhistorische waarden" expliciet te vermelden.

De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

27. In de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het terrein van de molen is onvoldoende aangegeven in welke bestemmingen de huidige bestemmingen mogen worden gewijzigd.

De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

28. Naast bovenstaande opmerkingen zijn door de Dienst Ruimte en Groen nog enkele tekstuele opmerkingen gemaakt.

De voorschriften zijn op deze punten aangepast.

29. Tot slot merkt de Dienst Ruimte en Groen op dat ervan wordt uitgegaan dat, vanwege het consoliderende karakter van het plan, de economische uitvoerbaarheid niet in het geding is. Wel dient uitsluitel te worden gegeven of de effectuering van de uitwerkingsplicht respectievelijk de wijzigingsbevoegdheid voor de nieuwbouwlocaties financiële consequenties zal hebben voor de gemeente.

De toelichting is op dit punt aangevuld.

Gemeente Leersum (27 augustus 1993)

30. De gemeente Leersum ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg (6 oktober 1993)

31. De Rijksdienst kan zich in hoofdopzet met het plan verenigen. Er wordt geconstateerd dat bij het toetsen van nieuwe ontwikkelingen aan de Beschrijving in hoofdlijnen de instandhouding of zelfs de versterking van de historische karakteristiek een belangrijke afwegingsfactor is. Daarmee is een basis gelegd voor een zorgvuldig, maar ook flexibel planproces. Daarbij zijn de essenties van de ruimtelijke karakteristiek inzichtelijk op de kaart bij de Beschrijving in hoofdlijnen weergegeven.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

32. Met instemming wordt geconstateerd dat het plan voorziet in het verder afremmen van het verdichtingsproces binnen de groene gebieden in de kern. Tegen de achtergrond van dit expliciet verwoorde beleid kan de Rijksdienst voor de Monumentenzorg zich verenigen met de nu voorliggende oplossing van één extra bouwlocatie langs de Drotestraat.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

33. Voor de verkeersbestemming is in het plan een zogenaamde globale eindbestemming toegepast. De inrichting van de straten en pleinen is hierdoor niet op de plankaart vastgelegd, waardoor eventuele vernieuwingen of veranderingen niet nader getoetst behoeven te worden aan de historisch waardevolle karakteristiek. De Rijksdienst vindt deze systematiek ontoereikend voor met name de Hof en de Margaretha Turnorstraat. Gelet op de bijzondere karakteristiek van deze ruimten verzoekt de Rijksdienst de Beschrijving in hoofdlijnen aan te vullen met een beschrijving van deze karakteristieke openbare ruimten en voor wijzigingen een aanlegvergunning af te geven. Indien aan bovenstaand verzoek tegemoet kan worden gekomen, kan het plan worden aangemerkt als een beschermend bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet.

Voor de verkeersbestemmingen is inderdaad een globale eindbestemming toegepast. De inrichting van de belangrijkste straten is echter aangegeven door middel van de op de plankaart opgenomen profielen. De Hof en de Margaretha Turnorstraat hebben op de plankaart de nadere aanwijzing "plein" gekregen, waardoor hun bijzondere positie binnen het plangebied wordt geaccentueerd. Daarbij zijn er binnen de reeds bestaande gemeentelijke procedures voldoende waarborgen om de ruimtelijke en historische kwaliteit van deze pleinen te waarborgen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn zelfs voorstellen gedaan om de ruimtelijke kwaliteit van met name de Margaretha Turnorstraat te verbeteren, door het herstellen van de oorspronkelijke laanbeplanting. Bij eventuele plannen voor de herinrichting van (een deel van) deze pleinen zal steeds een zorgvuldige procedure te worden gevolgd, waarbij de gemeentelijke monumentencommissie zal worden gehoord en de nodige inspraak zal worden georganiseerd. Het verzoek om een

vergunningplicht in te stellen voor de inrichting van beide pleinen wordt dan ook afgewezen. Aan het verzoek om de bijzondere positie van de pleinen tot uitdrukking te laten komen in de Beschrijving in hoofdlijnen is wel tegemoet gekomen.

Het ontbreken van een aanlegvergunningstelsel voor de (her)inrichting van de Hof en de Margaretha Turnorstraat doet ons inziens geen afbreuk aan de beschermende werking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet.

Gemeentelijke Monumentencommissie (28 september 1993)

34. De gemeentelijke monumentencommissie spreekt haar waardering uit over het feit dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het "oude dorp". De monumentencommissie acht het ook een goede zaak dat niet alleen de huidige situatie wordt beschreven, maar dat ook wordt ingegaan op de toekomstige ontwikkelingen. In de situaties dat de toekomstige ontwikkelingen betrekking hebben op monumenten, is de commissie van mening dat de status als monument het primaire toetsingskader moet zijn. De commissie spreekt de vrees uit dat anders de economische belangen zullen prevaleren.

Bij het bepalen van de mogelijkheden in en rond de in het plangebied voorkomende monumenten hebben zowel de beschermde status, als de eventuele ligging in het beschermd dorpsgezicht een grote rol gespeeld. In veel gevallen zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de monumenten beperkt. Ten aanzien van gebruiksmogelijkheden kan worden opgemerkt dat de bestaande functies veelal het uitgangspunt voor de planregeling zijn geweest. Daarnaast zijn in veel gevallen ook minder "belastende" functies toegelaten. Dit laat onverlet dat de monumenten in de eerste plaats door de Monumentenwet worden beschermd, waarbij naar verwachting in de nabije toekomst het aantal beschermde monumenten zal worden vergroot.

35. In het licht van de voorgaande opmerking heeft de commissie bezwaren tegen de mogelijkheden die geboden worden op de lokatie van de molen aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden op de lokatie van de molen op de hoek van de Molenstraat en de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat kan worden opgemerkt dat de bestaande situatie (opslag in de huidige gebouwen) het uitgangspunt is geweest voor de regeling op de plankaart en in de voorschriften. Eventuele nieuwe ontwikkelingen op deze lokatie zijn alleen mogelijk door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Op meerdere plaatsen in het bestemmingsplan is aangegeven dat het gemeentebestuur streeft naar de restauratie van de molen. De mogelijkheid om aan de zijde van de Burg. Jhr. H. v. d. Boschstraat woningen te realiseren is dan ook komen te vervallen. Als het niet mogelijk blijkt om de molen te restaureren, dient het bestemmingsplan herzien te worden. Het is wel mogelijk gebleven om de restauratie van de molen te combineren met (beperkte) woningbouw aan de zijde van de Koningin Wilhelminaweg.

36. De gemeentelijke monumentencommissie heeft ook bezwaar tegen de bedrijfsbestemming voor de schuur "De Kromme Hoek". De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" zou veel meer mogelijkheden bieden om het pand te behouden.

De mogelijkheden die de bestemming "Maatschappelijke doeleinden en dienstverlening" biedt, zijn veel te ruim voor deze karakteristieke schuur op zo'n bijzondere lokatie (op de hoek van de Kersweg met de Lekdijk). Juist met de huidige bestemming, alleen bedrijven uit de categorieën 1 en 2, zijn de gebruiksmogelijkheden beperkt en kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen. Op dit punt is dan ook niet aan de wens van de monumentencommissie tegemoet gekomen.

Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen - Leersum (27 september 1993)

37. De Vereniging voor Dorp en Natuur spreekt waardering uit voor het bestemmingsplan. Het bestuur zou graag zien dat de nog te realiseren

woningen met een apart teken op de plankaart aangemerkt worden, zodat ze beter van de reeds bestaande woningen kunnen worden onderscheiden.

De te realiseren woningen onderscheiden zich reeds van de bestaande woningen, doordat de bestaande bebouwing op de plankaart met een punt-raster is weergegeven. De bouwvlakken voor de nog te realiseren woningen zijn daarentegen wit gelaten, waarbij doorgaans ook de maat van het bouwvlak is aangegeven. Hiermee is een afdoende onderscheid tussen de reeds bestaande en de nog te realiseren woningen aangebracht. Wellicht ten overvloede kan er op worden gewezen dat op afbeelding 25 van de toelichting (pagina 42) een overzicht van de mogelijkheden voor de nieuwbouw van woningen is opgenomen.

38. De Vereniging kan instemmen met een zekere mate van flexibiliteit, maar wil er met nadruk op wijzen dat het gebruik maken daarvan niet ten koste mag gaan van het dorpskarakter. Inschakeling van de gemeentelijke monumentencommissie acht de Vereniging daarom noodzakelijk.

Met deze opmerking van de Vereniging kan worden ingestemd. In de voorschriften is immers zowel de rol van de monumentencommissie, als de bescherming en mogelijk verbetering van de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht vastgelegd.

Stichting de Amerongse Molen
Geen reactie ontvangen.

Stichting Amerongen Intact
Geen reactie ontvangen.

Heemkundige Stichting
Geen reactie ontvangen.

Provinciale Utrechtse Welstandscommissie
Geen reactie ontvangen.

Provincie Utrecht, afdeling Economische zaken, bestuur en toezicht
Geen reactie ontvangen.

Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en omstreken (20 september 1993)

39. In plan ontbreekt een totaalvisie op de toekomstige detailhandels- en voorzieningenstructuur in Amerongen. Ter onderbouwing van het detailhandelsbeleid stelt de Kamer van Koophandel voor om alsnog een distributie-planologisch onderzoek te laten verrichten.

Zoals uit de toelichting duidelijk naar voren komt, is het bestemmingsplan consoliderend en conserverend van aard en met name gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en de bescherming van ruimtelijke karakteristiek van het dorp. In het kader van dat beleid moet het passend worden geacht om, door middel van de "Gemengde Bestemming", in de panden in de traditionele winkelstraat de detailhandelsfunctie toe te laten.

Er zijn daarentegen twee ontwikkelingen te constateren, waardoor het detailhandelsklimaat in de Kom steeds meer onder druk is komen te staan. In de eerste plaats zijn in en rond de Overstraat de bereikbaarheid, de toegankelijkheid en de parkeervoorzieningen niet optimaal. Door de prioriteit die is gegeven aan de bescherming van de cultuurhistorische waarden zijn de mogelijkheden om op deze punten structurele verbeteringen aan te brengen niet of nauwelijks aanwezig. In de tweede plaats is er in het vigerende bestemmingsplan voor het gebied ten noorden van de Koningin Wilhelminaweg voorzien in

de mogelijkheid om winkelvestigingen toe te laten. Het gebied rond de Koenestraat kent voornoemde beperkingen in veel mindere mate. Reeds geruime tijd is dan ook een tendens waarneembaar van een licht afnemende winkelconcentratie in de Overstraat en een toenemend aantal winkels in de Koenestraat.

Het beleid met betrekking tot de detailhandelsvoorzieningen in Amerongen is erop gericht om de winkelvestigingen op de twee bovengenoemde locaties te concentreren. Het gemeentebestuur is zich er daarbij van bewust dat de randvoorwaarden voor de lokatie in het bestemmingsplan "Amerongen Kom" minder gunstig zijn. Met betrekking tot de wens van de Kamer van Koophandel voor het laten verrichten van een distributie-planologisch onderzoek kan worden gesteld dat, in aanmerking genomen hetgeen hierboven is gesteld, er onvoldoende aanleiding is een dergelijk onderzoek op dit moment te verrichten.

Met betrekking tot de eigenlijke planregeling kan nog het volgende worden opgemerkt. In het bestemmingsplan is gekozen voor een "Gemengde bestemming" voor het gehele zogenoemde concentratiegebied aan de Overstraat. De omvang van dit gebied is bepaald door de aanwezige voorzieningen enerzijds en de historische betekenis van dit deel van Amerongen anderzijds. In de "Gemengde bestemming" is een veelheid van functies mogelijk, passend in het historische karakter van het gebied. Het geeft bovendien ruimte aan winkels, dienstverlening en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, passend bij de schaal van Amerongen en de woningen in en direct rond de Overstraat.

Binnen de geboden uitwisselingsmogelijkheden is een uitzondering gemaakt voor de horecavoorzieningen, in die zin, dat alleen de bestaande bedrijven zijn ingepast. De reden hiervoor is dat juist bij deze bedrijfstak de mogelijkheden ten aanzien van het parkeren en de ontsluiting een beperking vormen voor eventuele uitbreidingen. Bovendien is juist de horeca gevoelig vanwege de mogelijk negatieve uitstraling op de omgeving. Eventuele nieuwe horecavestigingen kunnen alleen worden toegelaten door een herziening van het plan.

40. Binnen de bestemming "Bedrijven" zijn de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij recht toegestaan. De Kamer van Koophandel stelt voor om het (via een vrijstelling) mogelijk te maken dat ook bedrijven uit categorie 3 toegelaten kunnen worden.

De Staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan is beperkt tot een opsomming van de toegelaten categorieën. De zogenaamde categorie 3 bedrijven kunnen worden toegelaten met toepassing van de reeds opgenomen vrijstellingsbepalingen. Ook hier geldt immers het door de Kamer van Koophandel voorgestelde criterium dat de toe te laten bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk gesteld moeten kunnen worden met de wel toegelaten categorieën c.q. activiteiten.

41. De Kamer van Koophandel is positief over de mogelijkheid dat via een vrijstelling aan huis bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegelaten. De voorgestelde regeling zou enerzijds kunnen worden verruimd, door ook bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 toe te laten. Anderzijds zouden meer beperkingen moeten worden gesteld aan het toelaten van detailhandel en dienstverlening, waarbij het ambacht van kapper met name wordt genoemd.

Deze opmerking heeft betrekking op artikel 17, lid 4, waarbij in de "Algemene gebruiksbepalingen" een vrijstelling is opgenomen voor het toelaten van aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten. Zoals in de toelichting is aangegeven, is daarbij aangesloten op de provinciale nota "Haarfijn bestemmen". In de voorschriften is duidelijk aangegeven dat bedoelde vrijstelling alleen betrekking heeft op bedrijfsactiviteiten als nevenactiviteit van het wonen. Met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 bevat de vrijstelling een regeling die vergelijkbaar is met het gestelde hiervoor, onder punt 40.

Uit de voorschriften mag niet worden afgeleid dat iemand in of bij een woning een winkel mag beginnen. De detailhandelsactiviteiten zijn alleen toegelaten als ondergeschikte nevenactiviteit bij een aan huis gebonden beroep. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een kunstschilder die zijn

schilderijen te koop aan biedt, of een coupeuse die de door haar gemaakte kleding zelf verkoopt.

Ten aanzien van het toelaten van kapperszaken kan worden opgemerkt dat de vrijstelling is bedoeld voor iemand die in zijn of haar eigen woning een beroep wil uitoefenen en niet voor het toelaten van bijvoorbeeld een kappersbedrijf met meerdere werknemers/sters. Zie ook de opmerking van de Dienst Ruimte en Groen in punt 25 op pagina 73.

Rijksconsulent economische zaken in de provincie Utrecht (23 augustus 1993)

42. De Rijksconsulent ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Utrecht

Geen reactie ontvangen.

Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Utrecht

Geen reactie ontvangen.

Inspectie van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Utrecht
(20 augustus 1993)

43. De Inspectie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Directie van de Volkshuisvesting in de provincie Utrecht (13 augustus 1993)

44. De Directie van de Volkshuisvesting ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

PTT Telecom, afdeling MPO/PS (20 juli 1993)

45. De PTT ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen (21 juli 1993)

46. Het ministerie van Defensie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Provinciale Waterstaat

Geen reactie ontvangen.

7.3.Inspraak

Informatieavond

Op 30 juni 1993 is een informatieavond gehouden met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het verslag van deze avond is als bijlage 1 achter in deze toelichting opgenomen. De tijdens de avond gemaakte opmerkingen zijn ter plekke beantwoord, zodat hiervoor kortheidshalve naar het verslag kan worden verwezen.

Schriftelijke inspraakreacties

In het kader van de inspraak heeft het bestemmingsplan twee weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond om een

schriftelijke inspraakreactie in te dienen. Hiervan is door enkele bewoners gebruik gemaakt om te wijzen op fouten in de ondergrond van de plankaart. Deze opmerkingen zijn vanzelfsprekend in het plan verwerkt.

7.3.PPC-reactie

Ter afronding van de fase van vooroverleg en inspraak is het bestemmingsplan toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie. In het plan dat aan de PPC is aangeboden, waren de opmerkingen uit de vorige paragrafen reeds verwerkt. Dit houdt in dat de PPC niet alleen het plan zelf, maar ook de resultaten van vooroverleg en inspraak heeft kunnen beoordelen.

47. Bij haar beoordeling heeft de PPC bijzondere aandacht besteed aan de vraag of het plan voldoende mogelijkheden biedt om de waarden van het beschermd dorpsgezicht Amerongen te handhaven. De commissie komt daarbij tot de conclusie dat het plan voldoende is toegerust om de in het aanwijzingsbesluit genoemde elementen en waarden te beschermen.

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

48. Ten behoeve van de bescherming van de historische karakteristiek van de inrichting van de Hof en de Margaretha Turnorstraat heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg verzocht om een aanlegvergunningenstelsel op te nemen (zie ook punt 33 op pagina 74). Ofschoon in het aanwijzingsbesluit van het beschermd dorpsgezicht aan deze waarden niet expliciet aandacht is besteed, is ook de PPC van mening dat het opnemen van dergelijke beschermende bepalingen in beginsel gewenst is, mede omdat dit aan belanghebbenden de mogelijkheid biedt om bezwaren in te dienen.

Het plan is op dit punt aangepast. De Beschrijving in hoofdlijnen vormt daarbij het toetsingskader.

49. In het kader van het vooroverleg is door de Dienst Ruimte en Groen aandacht gevraagd voor het feit dat slechts aan een deel van de woningen een uitbreidingsstrook is toegekend (zie ook punt 6 op pagina 69). De PPC kan instemmen met de nadere motivatie met betrekking tot het ontbreken van een uitbreidingsstrook bij de relatief grote woningen, in combinatie met de in het plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen. De commissie verzoekt echter wel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van uitbreidingsstroken bij de kleinere woningen nogmaals kritisch te bezien.

De plankaart is op dit punt nogmaals kritisch bezien, met inachtneming van de in hoofdstuk 4.3 (pagina 28) opgenomen criteria. Aan een aantal kleinere woningen is daarbij alsnog een uitbreidingsstrook toegekend.

50. Ten aanzien van de Beschrijving in hoofdlijnen merkt de PPC het volgende op (zie ook punt 10 op pagina 70). Aanvankelijk was door de Dienst Ruimte en Groen geconcludeerd dat de Beschrijving in hoofdlijnen alleen een toetsingsfunctie was toebedeeld. De PPC kan er mee instemmen, dat de Beschrijving in hoofdlijnen tevens een uitvoerings- en afstemmingsfunctie heeft. De commissie acht het dan wel nadrukkelijk gewenst dat verduidelijkt wordt welke delen van de Beschrijving in hoofdlijnen een toetsingsfunctie vervullen en welke niet.

De Beschrijving in hoofdlijnen is op dit punt verduidelijkt. Per item is aangegeven of de betreffende bepalingen een toetsingsfunctie of een uitvoerings- en afstemmingsfunctie hebben.

51. In de Beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat groot belang wordt toegekend aan het materiaal - en kleurgebruik van de bebouwing. Uit de toelichting blijkt dat deze bepaling is bedoeld als een toetsingscriterium voor het welstandsadvies. Daarbij is ten onrechte een verwijzing gemaakt naar de Woningwet. De PPC is van mening dat deze rol van de Beschrijving in hoofdlijnen meer expliciet tot uiting gebracht dient te worden.

In plaats van naar de Woningwet, had verwezen moeten worden naar hoofdstuk 9 van de bouwverordening, waarin het welstandsadvies is geregeld. In artikel 9.1, lid 2 is daarbij het volgende bepaald: *"Indien de gemeenteraad een beleid voor de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving heeft geformuleerd en openbaar gemaakt in planologische maatregelen, beleidsnota's, deelnotities dan wel de daarbij behorende ontwerpen wordt (.....) het bouwwerk aan dat beleid getoetst."* De Beschrijving in hoofdlijnen is op dit punt verduidelijkt.

52. Door meerdere instanties is in het kader van het vooroverleg aandacht gevraagd voor de regeling van de aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten (zie punt 25 op pagina 73 en punt 41 op pagina 78). Naar aanleiding daarvan is de regeling op diverse punten aangepast. Toch geven de nu voorliggende bepalingen aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen:

- § de PPC acht het toelaten van zogenaamde publieksgerichte bedrijfsactiviteiten ongewenst, omdat buiten het gebied rond de Overstraat de woonfunctie overheerst;
- § de termen kantoor en dienstverlening laten te veel ruimte voor interpretatie;
- § het beperken van de toegestane oppervlakte voor aan huis gebonden beroepen tot maximaal 50 m² is geen garantie voor het voorkomen van eventuele verkeers- en parkeerproblemen;
- § het toelaten van bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zou in sommige gevallen toelaatbaar kunnen zijn.

Naar aanleiding van het advies van de PPC is de regeling voor het toelaten van aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten op enkele punten aangepast. Ten aanzien van het weren van de publieksgerichte bedrijfsactiviteiten kan worden opgemerkt, dat ook bij de niet-bedrijfsactiviteiten en bij de als recht toegelaten vrije beroepen publieksgerichte activiteiten kunnen voorkomen. De achterliggende gedachte van de opmerking van de PPC is dat voorkomen moet worden dat het woonmilieu wordt aangetast. Het al dan niet vergroten van verkeers- en parkeerproblemen en het aantasten van de kwaliteit van het woonmilieu zijn daarom als aparte toetsingscriteria in de vrijstelling opgenomen. Ze spelen dan niet alleen een rol bij het eventueel toelaten van publieksgerichte activiteiten, maar ook bij het toelaten van de andere vormen van aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

Het bij recht toelaten van categorie 2 bedrijven binnen de woonbestemming zal, gelet op de aard van de betreffende activiteiten, in de meeste gevallen niet mogelijk zijn. Aangezien het plan al voorziet in een regeling voor het toelaten van dergelijke bedrijven als ze vergelijkbaar zijn met activiteiten uit categorie 1, is het plan op dit punt niet aangepast. De termen kantoor en dienstverlening zijn komen te vervallen.

53. Uit het feit dat een deel van de Hof op de plankaart is aangewezen als "plein" wordt door de PPC afgeleid dat de gemeente hier streeft naar het terugdringen of beëindigen van de parkeerfunctie. De PPC juicht dit streven van harte toe.

Bij de aanwijzing van de Hof tot "plein" is in de voorschriften bepaald dat het accent dient te liggen op de inrichting als verblijfsgebied. Hieruit wordt door de PPC ten onrechte afgeleid dat dit in tegenspraak is met de huidige parkeerfunctie. De aanduiding "plein" doet immers het meest recht aan de bestaande situatie, omdat de inrichting van de Hof is afgestemd op de historische karakteristiek en zeker niet kan worden aangemerkt als een monofunctioneel en zakelijk ingericht parkeerterrein met afzonderlijk in de bestrating aangegeven parkeerplaatsen.

54. Het plan voorziet niet in de mogelijkheid om bij de restauratie van de molen de bouwhoogte te vergroten.

Het plan is op dit punt aangepast.

55. Gelet op het in hoofdzaak consoliderende karakter, wordt het plan door de PPC in beginsel economisch uitvoerbaar geacht. Het is echter wel gewenst dat uitsluitend wordt gegeven omtrent de financiële aspecten van de uit te werken bestemmingen. Daarvoor is het noodzakelijk dat een indicatief bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Het betreft hier de lokatie "Campa" aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat. De toelichting is op dit punt aangevuld.

8.ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan heeft een in hoofdzaak consoliderend karakter. Het bouwen van vrijstaande woningen is slechts op een beperkt aantal locaties mogelijk, daar waar ook reeds bouwen mogelijk is onder het vigerende regime. Dit betreft in alle gevallen particuliere grond die niet door de gemeente in exploitatie zal worden genomen.

Er is voorts een uit te werken woongebied opgenomen aan de Burg. Jhr. H. v.d. Boschstraat; het terrein Campa. Dit bedrijf zal worden verplaatst. Hiervoor wordt een subsidie verkregen uit het provinciale stadsvernieuwingsfonds. Bij raadsbesluit van 25 mei 1992 is een gemeentelijke bijdrage verstrekt van fl. 47.720,- uit de "reserve kapitaal zonder bepaalde bestemming", als zijnde het nadelig saldo van de exploitatie van dit terrein.

BIJLAGE 2.

Namen van straten, gebouwen en deelgebieden

