

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan Cuneralaan I

## INHOUD

	<u>BLZ.</u>
1. Inleiding	1
2. Bestaande toestand	3
3. Gewenste ontwikkeling	5
4. Beschrijving van het bestemmingsplan	7
5. Uitvoerbaarheid	10
6. Gevoerd overleg:	
6.1. Overleg ex artikel 8 B.R.O.	11
6.2. Overleg met de P.P.C.	19

## KAARTBIJLAGEN

1. Terreingegevens	na blz. 3
2. Gebruik en kwaliteit bestaande bebouwing	na blz. 3
3. Groenstructuur	na blz. 5
4. Bebouwingsplan Cuneralaan	

## 1. INLEIDING

### Begrenzing van het plangebied:

Het bestemmingsplan Cuneralaan I omvat een gedeelte van de bebouwde kom van Rhenen, gelagen ten zuidoosten van de binnenstad. Het ligt op de overgang van de hogere gronden en de uiterwaarden van de Rijn. De begrenzing wordt globaal gevormd door aan de noordzijde de Herenstraat (de Rijksweg Utrecht-Rhenen-Arnhem), aan de oostzijde de provinciale weg Vaenendaal-Rhenen-Kesteren, aan de zuidzijde de uiterwaarden en aan de westzijde de oude stadskern.

Aankankelijk was het de bedoeling de uiterwaarden bij het plangebied te betrekken. Zulks in verband met bestaande plannen tot de aanleg van een visvijver in die uiterwaarden. Genoemde plannen zijn na een ter zake ingesteld uitvoerig onderzoek gebleken niet realiseerbaar te zijn. Reden waarom deze uiterwaarden thans niet meer binnen het plangebied vallen. De bestemming ervan is in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied geregeld.

### Aanleiding tot het plan:

Het onderhavige bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan Cuneralaan, zoals dat werd vastgesteld bij raadsbesluit van 28 april 1970. Gedeputeerde staten van Utrecht onthielden bij hun besluit van 28 mei 1971, nummer 1802'70 RO/1042, afdeling 5, gedeeltelijk hun goedkeuring aan dat bestemmingsplan.

Onder meer werd goedkeuring onthouden aan de bestemming meergezinshuizen in vier bouwlagen, welke was gegeven aan een perceel grond, begrensd door de Cuneralaan, Duistereweg en Trambaanweg.

Tegen het besluit van gedeputeerde staten werd beroep aangetekend bij de Kroon, die het besluit van gedeputeerde staten in zoverre vernietigde dat alsnog goedkeuring werd onthouden aan enkele andere onderdelen van het plan. Hierdoor werd het ingevolge artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, voor die onderdelen, waaraan gedeputeerde staten c.q. de Kroon goedkeuring hadden onthouden.

Inmiddels waren in de loop der jaren een aantal inzichten ingrijpend gewijzigd, onder andere ten aanzien van de bestaande bebouwing. De klemtoon, die oorspronkelijk meer op sanering lag, verschoof naar renovatie. Waren in het plan Cuneralaan bijvoorbeeld een aantal woningen, onder meer aan de Duistereweg, "wegbestemd", thans is duidelijk dat deze woningen zeker de

eerste tien jaar niet zullen worden geamoveerd, zodat het reëel is in het plan de bestaande toestand in te passen.

Bovendien zijn ten aanzien van de 9 gewenste woningen aan de zuidkant van de Cuneralaan, die thans in een verkrottende toestand verkeren, nieuwe ideeën ontstaan, afgestemd op de huidige woningbouwbehoefte.

Deze en dergelijke ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de herziening van het bestemmingsplan dusdanig uitgebreid werd dat het zinvol was het totale plangebied hierin te begrijpen.

Gelet op de aard van het plan - hoofdzakelijk een vastleggen van de bestaande toestand - is afgezien van een afzonderlijk onderzoek naar demografische, sociaal-culturele en andere ontwikkelingen.

Wél kan worden verwezen naar het door het Centraal Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf uitgevoerde distributie-planologisch onderzoek in Rhenen-centrum.

## 2. BESTAANDE TOESTAND

### Gesteldheid van het terrein

Het onderhavige bestemmingsplan is gesitueerd op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Rijndal. Ter plaatse is de overgang zeer abrupt; de hoogteligging varieert van circa 28 m boven N.A.P. in de noordoosthoek van het plangebied tot circa 7 m in de uiterwaarden. Derhalve is sprake van een natuurlijk hoogteverschil van 21 m over een afstand van hemelsbreed 300 m.

In het toelichtende kaartje "Terreingegevens" (kaartje 1) zijn de specifieke karakteristieken van het terrein nader aangeduid. Hieruit blijkt dat het hoogteverschil voor een groot deel trapsgewijs wordt overwonnen, met als belangrijkste element een 6 tot 8 meter hoge steilrand, waarin de Cuneralaan geleidelijk omhoog loopt. Een zeer markant punt in deze steilrand vormt het zogenaamde Cunerahoeveltje. Dit is bovendien in verband met mogelijk aanwezige oudheidkundige waarden opgenomen op de lijst van beschermde archeologische monumenten. Hieruit blijkt al dat het plangebied zeer lang door mensen geoccupeerd is. Ook de Cuneralaan volgt zeker een zeer oud wegbehoop.

In het plangebied is sprake van een intensief grondgebruik en gevarieerde bebouwing.



### Bebouwing

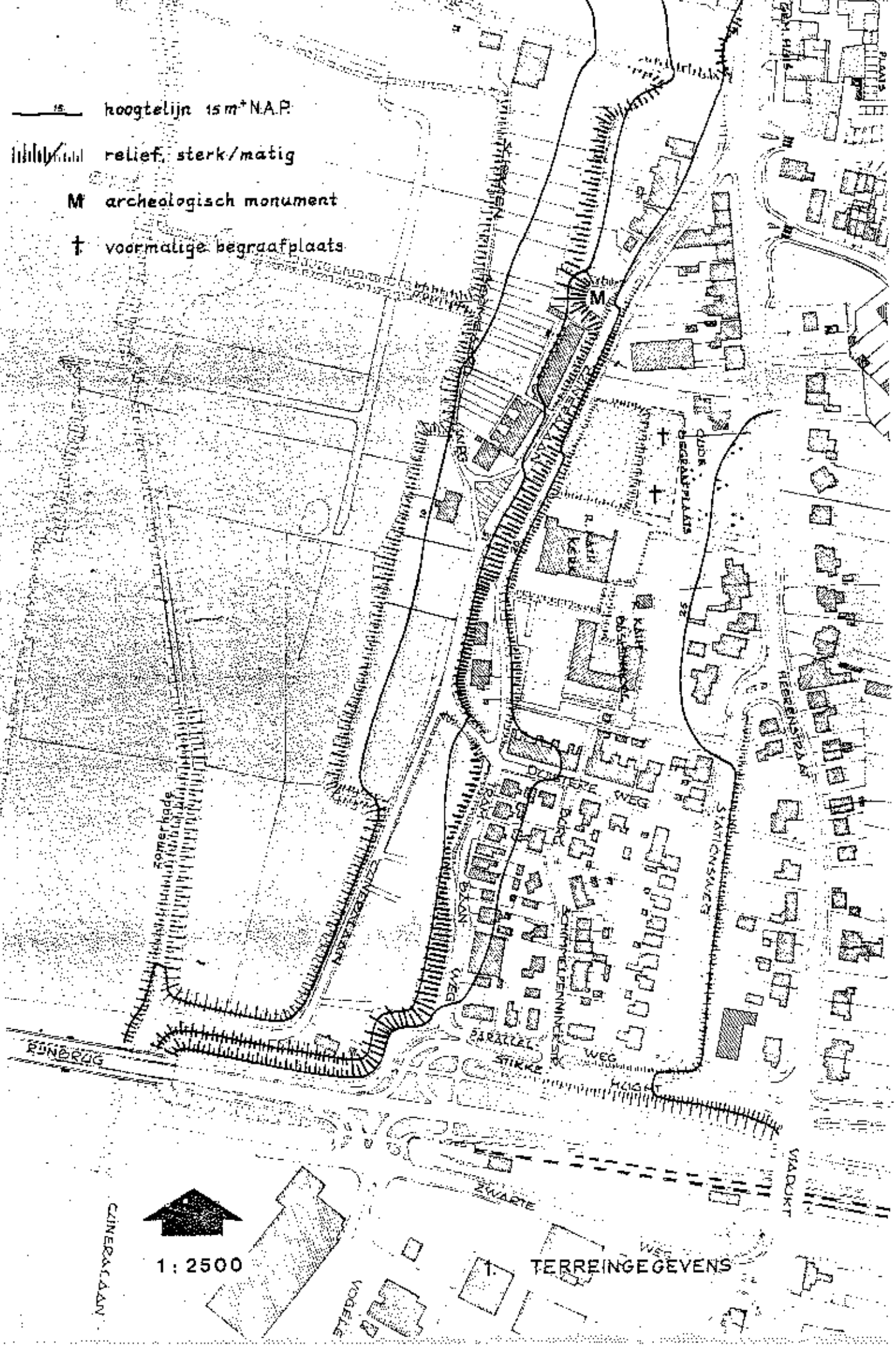
Een overzicht van de bebouwing geeft kaartje 2: gebruik en kwaliteit bestaande bebouwing. Hieruit blijkt dat het karakter van het gebied gemengd is, zij het met een accent op de woonfunctie. Opgemerkt dient te worden dat intussen op het terrein tussen Trambaanweg en Cuneralaan woningbouw heeft plaatsgevonden op de plaats van geamoveerde oudere bebouwing, wat dit woonkarakter nog versterkt.

Het bedrijf (B) aan de Trambaanweg is inmiddels ook verdwenen, terwijl onlangs bouwvergunning is verleend voor de bouw van 4 premie A-woningen ter plaatse.

De woonbebouwing is zeer gevarieerd. Er is slechts sprake van eengezinshuizen, die zeer wisselend van ouderdom zijn, waarbij oudere en nieuwere, evenals grote en kleine woningen gemengd voorkomen.

Het woonklimaat wordt kennelijk zeer gewaardeerd, dit valt althans te concluderen uit de meestal goede onderhoudstoestand van de woningen. De als "matig" aangeduide woningen zijn kleine (arbeiders-) woningen uit het begin van deze eeuw met een bescheiden woonkwaliteit, waarvan vele echter

-  hoogtelijn 15m+N.A.P.
-  relief: sterk/matig
- M** archeologisch monument
- †** voormalige begraafplaats



CINERACIAAN



1: 2500

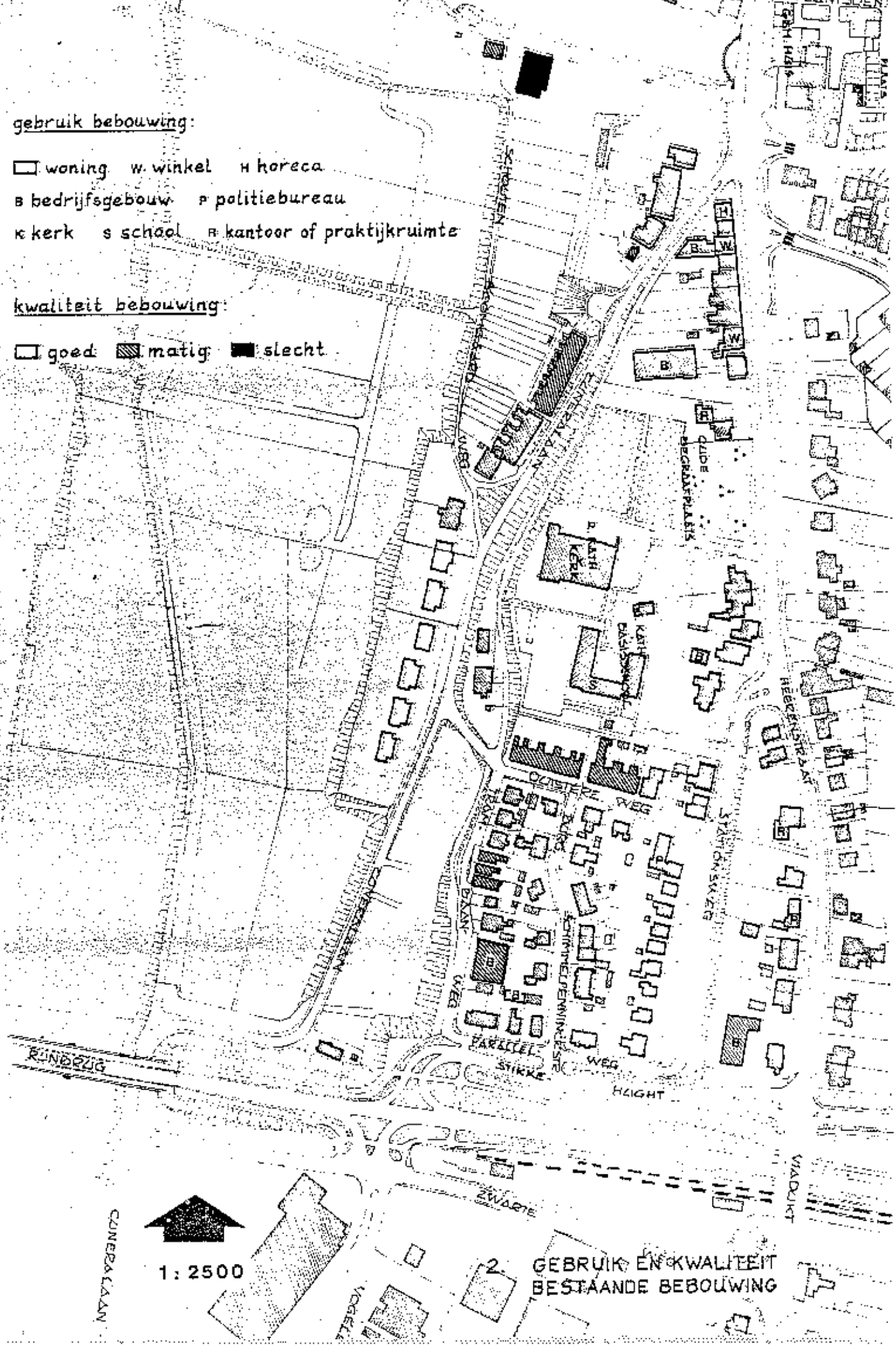
TERREINGEGEVENS

gebruik bebouwing:

- woning w winkel h horeca  
B bedrijfsgebouw P politiebureau  
K kerk S school R kantoor of praktijkruimte

kwiteit bebouwing:

- goed ▨ matig ■ slecht



CUNEDALAN



1:2500

GEBRUIK EN KWALITEIT  
BESTAANDE BEBOUWING

de laatste tijd, mede door particulier initiatief, min of meer uitvoerig zijn verbeterd.

Langs de Herenstraat bevindt zich enige verzorgende bebouwing: een restaurant, enkele winkels, enkele praktijkruimten. In de nabijheid hiervan, aan de Stationsweg, bevindt zich het politiebureau.

In het midden van het gebied bevinden zich enkele bijzondere functies; een kleine reeds jaren gesloten begraafplaats en een basisschool. Mede door de aanwezigheid van enkele grote tuinen heeft dit gebied een vrij open karakter.

Verspreid door het plangebied zijn nog enkele bedrijfsgebouwen aanwezig meest opslagloodsen. Door hun gebruik veroorzaken deze slechts beperkt hinder, wel zijn enkele loodsen in esthetisch opzicht weinig fraai.

#### Groenvoorzieningen

Door aard van bebouwing en gebruik biedt het plangebied een afwisselend en aantrekkelijk beeld dat door de hoogteverschillen nog versterkt wordt.

Op diverse punten bestaan verrassende uit- en doorzichten, vooral op het Rijndal. Op diverse punten bevinden zich ook waardevolle groenopstanden. Te noemen zijn: laanbeplanting langs de Cuneralaan, begroeiing van diverse taluds, de voormalige begraafplaats en omgeving. De verschillende in recreatief opzicht interessante punten staan echter veelal enigszins op zichzelf, niet verbonden door wandelroutes en dergelijke.



### 3. GEWENSTE ONTWIKKELING

Het bestemmingsplangebied kan in zijn huidige toestand worden getypeerd als een wat ouder woongebied met enkele openbare gebouwen, het geheel in een waardevol landschappelijk kader.

Zoals in paragraaf 1 reeds werd gesteld, ging het vorige bestemmingsplan Cuneralaan nog uit van een vrij ingrijpende sanering van de oude bebouwing. In de tussentijd is bij veel van de oude woningen spontaan een verbeteringsproces op gang gekomen, zodat algehele vernieuwing minder urgent wordt. Bovendien wordt thans het enigszins ongeordende, bijna toevallige karakter van de verkaveling meer gewaardeerd dan in het verleden. Renovatie wordt nu bij de herziening van het bestemmingsplan dan ook meer nagestreefd dan sanering.

Aan sanering is in alle gevallen overigens niet te ontkomen. De reeds eerder genoemde 9 woningen aan de Cuneralaan komen door hun verkrottende toestand voor sanering in aanmerking.

Ditgangspunten bij de opstelling van dit bestemmingsplan zijn:

- 1e. behoud en zonodig renovatie van de bestaande bebouwing indien de mogelijkheid daartoe bestaat;
- 2e. verbetering van het leefmilieu.

Ten aanzien van de verschillende aspecten van het plan houdt dit meer in het bijzonder het volgende in.

Woningen. De overgrote meerderheid van de woningen zal gedurende de planperiode blijven bestaan. Renovatie, verandering en uitbreiding zijn echter te verwachten. Dit moet ook mogelijk zijn. Bovendien is toch, zo niet nu, dan toch op een wat langere termijn, niet te ontkomen aan algehele vernieuwing van sommige woningen. In dat geval zal soms ook wijziging van rooilijnen en bouwvolume gewenst zijn. De bestemmingsbepalingen zullen dan ook, zeker bij de oudere woningen, enige speelruimte moeten bieden.

Bedrijven. De bedrijfsfunctie heeft thans een incidenteel karakter. Zeker in die gevallen waar in geen enkel opzicht sprake is van hinder (zowel niet qua milieu, als schaal en aanzien) zal voortbestaan toegestaan zijn. Dit betreft met name de winkels en de praktijkruimten. Er bestaat gelet op de resultaten van voornoemd distributie planologisch onderzoek aan een vergroting van het winkelbestand geen behoefte; er bestaat geen tendens tot noemenswaardige vergroting van het benodigde winkelvloeroppervlak in Rhenen en vergroting hiervan in dit gebied ten koste van het winkelcentrum in de binnenstad is ongewenst.



Ten aanzien van de diverse grotere zelfstandige bedrijfsbebouwing (de op kaart 2 als 8 aangeduide panden) is een genuanceerder beleid gewenst. Van geval tot geval heeft afweging plaatsgevonden tussen de wenselijkheid tot amovering op grond van hinder en de economische haalbaarheid. Rijzondere bebouwing. Deze kan normaal blijven bestaan. Enige uithreidingen van de in het plangebied aanwezige basisschool is te verwachten. Groenstructuur. Het behoud van de bestaande waardevolle elementen, zoals genoemd in paragraaf 2 van deze toelichting, moet met kracht worden nastreefd. Daarbij dient ook gestreefd te worden naar het leggen van relaties tussen de nu enigszins geïsoleerde elementen. Dit zou met name kunnen plaatsvinden door het aanleggen of verbeteren van verbindende wandelroutes. Kaart 3, Groenstructuur, geeft een beeld van mogelijkheden. Enkele mogelijke kortsluitingen, die interessante secundaire wandelcircuits kunnen vormen, zijn aangeduid. Voorts kan gedacht worden aan een eventuele verdere ontwikkeling van het gebied rondom de Rooms-Katholieke kerk, dat als open ruimte potentiële mogelijkheden biedt.

Woonmilieu. De bovengenoemde te ontwikkelen groenstructuur draagt bij tot de vorming van een goed woonmilieu. Evenzo de inrichting van een speelplaats voor kinderen, waaraan duidelijk behoefte bestaat. In dit verband kan ook nog gewezen worden op de herinrichting van de openbare situatie Duistereweg en Schimmelpenninckstraat tot woonstraten, die inmiddels heeft plaatsgevonden.

Verkeer. Het doorgaand verkeer is uitsluitend gewenst langs de randen van het plan en wel via de Herenstraat en via de provinciale weg S6 met toeritten.

Sluipverkeer via het plangebied dat hier en daar optreedt, onder meer via de Stationsweg en vooral via de Cuneralaan (onder de Rijnbrug door naar de Herenstraat), moet voorkomen worden. Het stratennet is dan uitsluitend bestemd voor het plaatselijk verkeer dat zeer bescheiden van omvang is. In dat geval zijn brede straten zelfs niet gewenst.

Teneinde de bestaande verkeersstructuur zoveel mogelijk te optimaliseren zullen juridisch daartoe geschikte maatregelen dienen te worden genomen en plannen te worden ontwikkeld.

Een aanzet hiertoe is reeds gegeven door de plaatsgevonden herinrichting van de straten Duistereweg en Schimmelpenninckstraat tot woonstraten.

#### 4. BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan beoogt de voorwaarden te scheppen, waaronder de in de vorige paragraaf beschreven gewenste ontwikkeling kan plaatsvinden. Daarbij kan niet elke gewenste oplossing gedetailleerd aangegeven worden, maar moet de ruimte geschapen worden voor een geleidelijke verbetering. De exacte termijn waarop alle maatregelen of ontwikkelingen zullen optreden, is nu niet te geven; voor een deel (zoals de ontwikkelingen van de bebouwing en de realisering van de gewenste groenstructuur) kan dit zelfs langer duren dan de formele tienjarige looptijd van dit bestemmingsplan. Activiteiten die de gewenste ontwikkeling in gevaar brengen, zullen zeker verhinderd moeten worden. Als voorbeeld is te noemen dat waardevolle open ruimten op particulier terrein, die mogelijk later eens deel kunnen uitmaken van de (openbare) groenstructuur, zeker niet bebouwd mogen worden.

In vele gevallen spreken de bestemmingen en bestemmingsbepalingen, gezien in het licht van de richtlijnen genoemd in paragraaf 3, voor zichzelf. Een nadere toelichting is mogelijk op de volgende punten.

Woningbouw. De bebouwing van het terrein tussen Trambaanweg en Cuneralaan is reeds gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met eerder naar voren gebrachte bezwaren. Gedeputeerde staten konden immers geen goedkeuring geven aan de vroeger aan dit stuk grond gegeven bestemming meergezinshuizen in vier bouwlagen op grond van de overweging dat "een lang, aaneengesloten, massaal gebouw zou mogen worden gesticht" en dat "een dergelijk gebouw afbreuk zou doen aan het stadsgezicht". Thans is hier een gelede bebouwing van eengezinswoningen tot stand gekomen, die bovendien door de hoogteligging van het terrein trapsgewijs tegen de helling ligt. Het beeld van dit groepje woningen past in het stadsgezicht dat gekenmerkt wordt door het beeld van achter elkaar tegen een helling aan gelegen daken.

Op het in beroep aangevoerde bezwaar van een aantal reclamanten, wonend aan de Trambaanweg, dat het uitzicht vanuit hun woning op de Rijn verloren zou gaan en daardoor de panden in waarde zouden dalen, overwoog de Kroon in het K.B. d.d. 3 september 1973, nummer 16: "dat volgens de voor het onderwerpelijke terrein geldende regelingen bebouwing tot een hoogte van 15,00 m niet is uitgesloten; dat mitsdien de mogelijkheid van het verlies van uitzicht vanaf de Trambaanweg en de kans op waardevermindering van zijn pand tengevolge van bebouwing van het onderwerpelijke terrein reeds aanwezig was voordat de gewraakte bebouwing werd geprojecteerd;"

Op grond hiervan werden de bezwaren ongegrond verklaard. De thans in het plan aangegeven bebouwing komt echter al grotendeels aan de bezwaren tegemoet. De eengezinshuizen zijn in geen enkel geval hoger dan 10 m. De meeste woningen, namelijk die langs de Cuneralaan, liggen bovendien zoveel meters lager dan de Trambaanweg dat ze slechts weinig boven dat straatniveau uitkomen. Slechts een drietal vrijstaande woningen liggen nagenoeg op het niveau van de Trambaanweg, hier is derhalve naar doorkijk tussen de woningen door gestreefd.

In een afzonderlijke, aan deze toelichting toegevoegde, notitie wordt uitvoerig ingegaan op de geprojecteerde woningbouw aan de Cuneralaan, op het terrein, waarop thans nog 9 gemeentewoningen staan, gelegen naast het zogenaamde Cunerahuveltje.

Het betreft hier de bouw van 30 wooneenheden voor bejaarden, overwegend oudere echtparen en alleenstaanden in gestapelde bouw uitgevoerd, waarbij optimaal gebruik gemaakt kan worden van de unieke ligging van het terrein.

Winkels en bedrijfsgebouwen. Per geval zijn de plannen tot bedrijfsverplaatsing of bedrijfsbeëindiging geïnventariseerd opdat een juist beeld kan worden verkregen van de aanwezige en blijvende winkel- en bedrijfsbebouwing.

Uit deze inventarisatie kan geconcludeerd worden, dat slechts in 1 geval bedrijfsbeëindiging valt te verwachten. Het betreft hier het bedrijf van de heer Jansen aan de Schoutenboomgaardweg 2 (jachtbouw). Behoudens dit bedrijf zijn de gevestigde winkel- en bedrijfspanden als zodanig in het plan opgenomen. Ter zake zijn geen noemenswaardige vergrotingen van het benodigde vloeroppervlak te verwachten zodat de bebouwingsgrenzen samenvallen met de grenzen van de bestaande bebouwing.

Bij de bestemmingsvoorschriften is als bijlage een zogenaamde staat van inrichtingen opgenomen. Deze staat bevat een aantal denkbare bedrijven, die, afhankelijk van de milieubelasting die de bedrijfsvoering met zich meebrengt, in een aantal categorieën verdeeld zijn.

Groenvoorzieningen/Speelgelegenheden. Plaatselijk zijn niet-openbare ruimten (onder meer bij de kerk) bestemd als groenvoorzieningen.

Hiermee wordt de mogelijkheid van een samenhangende groenstructuur, zoals weergegeven in kaart 3, geschapen. Eveneens is de mogelijkheid opgenomen om terreintjes met deze bestemmingen als speelterrein in te richten.

Verkeersvoorzieningen. In het plan is de bestaande verkeersstructuur aangehouden. De in paragraaf 3 genoemde maatregelen en plannen zullen geen consequenties hebben voor de bestemmingen, die aan de in het plan-gebied begrepen gronden zijn gegeven.

## 5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

In het plan zijn geen gronden meer opgenomen, welke nog voor uitgifte in aanmerking komen. De kosten, welke voortvloeien uit nog te realiseren voorzieningen en bouwobjecten zullen dan ook moeten worden gedekt uit andere middelen dan die voortvloeien uit plan-exploitatie. Nieuwe werken zijn:

- herinrichtingen bebouwing van een saneringsgebiedje aan de Cunexalaan;
- incidentele aanpassingen van groenvoorzieningen.

Deze werken zijn van dien aard dat het plan zelf hiermee niet staat of valt, zodat geconcludeerd moet worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Aangezien de bestaande bebouwing nagenoeg geheel is ingepast in het plan en - waar mogelijk - nog enige ruimte is gelaten voor uitbreiding van bestaande panden, mag worden verwacht dat het plan ook maatschappelijk haalbaar is.

## 6. GEVOERD OVERLEG

### 6.1. OVERLEG EX ARTIKEL 8 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties en personen.

Geen reacties werden ontvangen van:

- Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid
- de Gewestelijke Raad voor Utrecht van het Landbouwschap
- Waterschap Grebbe
- Inspecteur voor de Volksgezondheid

Aangenomen mag worden dat genoemde instanties en personen geen opmerkingen hebben ten aanzien van het ontwerp.

Geen opmerkingen op het ontwerp bevatten de reacties van:

- Eerstaanwazend-Ingenieur der Genie
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
- Recreatieschap Rijn- en Lekoevers
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat
- Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening

Voorts zijn van de navolgende instanties reacties ontvangen, welke hieronder zullen worden samengevat en van commentaar voorzien.

#### 1. Provinciale Planologische Dienst

- a. In de Herenstraat bevinden zich enkele winkels, die niet als zodanig zijn bestemd. In de toelichting ware hiervoor een motivering te geven.
- b. Galet op het karakter van het bestemmingsplan ware bijzondere aandacht te besteden aan inspraak en overleg met de rechtstreeks betrokkenen en wel op een zodanig tijdstip dat de ruimtelijke gevolgen van de geuite wensen en suggesties zonodig nog in het bestemmingsplan kunnen worden verwerkt. De resultaten van het overleg ware in de toelichting te vermelden.
- c. Dwarsprofielen ontbreken op de plankaart.
- d. De inmiddels aan de Cuneralaan en de Trambaanweg gerealiseerde woningen zouden terwille van de duidelijkheid als bestaand op de plankaart moeten worden verwerkt.



e. Verdient het wel aanbeveling een speelterrein tegen een visvijver te projecteren?

Commentaar

ad a

De zich in het plangebied bevindende winkels zijn thans als zodanig bestemd.

ad b

Op 16 december 1981 is een algemene hoorzitting gehouden met betrekking tot het concept-ontwerp van dit bestemmingsplan.

Daarnaast zijn met de eigenaren/gebruikers van de in het plangebied aanwezige winkel- en bedrijfspanden afzonderlijke gesprekken gevoerd met betrekking tot de daar levende wensen en suggesties. Voor zover mogelijk is met de geuite wensen rekening gehouden.

Op deze wijze is voldoende aan deze opmerking tegemoet gekomen.

ad c

Dwarsprofielen zijn op een aparte kaart uitgewerkt, vermoedelijk is verzending hiervan achterwege gebleven.

ad d

De plankaart is ter zake aangepast.

ad e

Het speelterrein, waaraan veel behoefte bestaat was in het concept-ontwerp geprojecteerd naast de geprojecteerde visvijver. Na overleg met de R.K.-parochie is de beschikking gekregen over een gedeelte van het naast de kerk gelegen processieveldje. Thans is het speelveldje daarop geprojecteerd.

2. Hoofdafdeling 5 der provinciale griffie

a. Artikel 1.1.B

Een omschrijving van de begrippen als gebouw, bouwwerk, werkzaamheid en woning in de voorschriften verdient de voorkeur boven een verwijzing naar de definities, die andere wettelijke regelingen daarvan geven.

b. Artikel 2.3. sub b

Wat wordt verstaan onder het naar de weg gekeerde deel van de bebouwingsstrook? Verduidelijking is gewenst.

c. Artikel 2.4. en andere

Ten aanzien van "andere bouwwerken" dient een bepaling inzake de maximale afmetingen (hoogte) te worden opgenomen.

d. Artikel 2.6.

Ten aanzien van de bijgebouwen ontbreekt een regeling inzake de (goot-) hoogte en de maximale oppervlakte.

e. Artikel 2.7. sub.b.en e

Zie opmerking bij artikel 2.3.

f. Artikel 2.8. sub e

Het begrip "bouwiaag" ware te omschrijven in artikel 1.1.

g. Artikel 2.8. sub k

Berust de bepaling dat de oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 70% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen wellicht op een misverstand?

h. Artikel 2.11.

Dit artikel is overbodig, indien de bestemming garages niet voorkomt.

i. Artikel 2.13.

De voor de genoemde doeleinden benodigde (hoofd-) gebouwen dienen eveneens te worden genoemd in de aanhef van deze bepaling.

j. Artikel 2.15. en 2.17.

Een maximum hoogtemaat voor "andere bouwwerken" ware op te nemen.

k. Artikel 2.18.

Zowel in lid 2, sub b, als in lid 3 wordt bepaald dat andere bouwwerken mogen worden opgericht. Beide bepalingen ware te combineren, zodanig dat de in lid 2, sub b, genoemde afmetingen van toepassing worden op de in lid 3 genoemde bouwwerken.

l. Artikel 2.19.

In artikel 1.1. dienen de landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden te worden omschreven evenals "niet aan de grond gebonden agrarische nevenbedrijven".

De verwijzing onder C naar artikel 3.4. is niet juist. Bedoeld zal zijn 3.3.

m. Artikel 3.1., lid 2

Een meer objectieve begrenzing van de vrijstellingsbevoegdheid, bijvoorbeeld door het noemen van maten, verdient aanbeveling.

n. Artikel 3.3., lid 1

De redactie van deze bepaling is voor verbetering vatbaar. Bouwwerken hebben geen bestemming.

o. Artikel 3.4.A, lid 1, sub b

Deze bepaling dient ook betrekking te hebben op bouwwerken, die op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan nog niet bestaan, maar die krachtens een vóór, op of na dat tijdstip verleende bouwvergunning mogen worden gebouwd.

Voorts ware de maximale (goot-) hoogte te regelen van de vergroting.

p. Artikel 3.4.B, aanhef

De zinsnede "dat met het in het plan voorgeschreven gebruik in strijd is" ware te vervangen door bijvoorbeeld "dat met dit bestemmingsplan in strijd is". Een bestemmingsplan schrijft namelijk geen gebruik voor doch verbiedt slechts met de bestemming strijdig gebruik.

q. Artikel 3.5.

Bedoeld zal zijn te verwijzen naar artikel 2.19., sub C en D. Voorts dient na "3.3." opgenomen te worden "lid 1 en 2".

r. Dwarsprofielen ontbreken op de plankaart.

Commentaar

algemeen.

Ten gevolge van de diverse gemaakte opmerkingen en ook ten gevolge van nadien opgetreden wijzigingen in de bestemmingsregeling-methodiek heeft een algehele herschikking van de bestemmingsvoorschriften plaatsgevonden. De nummering, welke de 5e afdeling van de provinciale griffie aanhoudt bij haar opmerkingen, is thans niet meer "zichtbaar". Voor zover nodig is de huidige nummering daarom eveneens in het commentaar vermeld.

ad a en b

Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen. Artikel 2.3. is thans artikel 2.4.

ad c

De bestemming EV is komen te vervallen. Ten aanzien van andere artikelen is aan de gemaakte opmerking tegemoet gekomen.

ad d

De bestemmingsregeling EG-4 is vervangen door EG (thans één artikel 2.5.). De woningen, die aanvankelijk waren gerangschikt onder de bestemming EG-4 zijn thans bestemd tot E.H.O. Een regeling inzake de (goot-) hoogte en de maximale oppervlakte van de bijgebouwen is thans opgenomen bij de bestemming "achtererf", waarnaar in de diverse bestemmingsregelingen, voor zover nodig, ook steeds wordt verwezen.

ad e, f en g

Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen. Artikel 2.7. is thans artikel 2.5. De afzonderlijke bestemming "Horeca" van artikel 2.8. is thans vervallen.

ad h

Het desbetreffende artikel is komen te vervallen.

ad i, j, k en l

Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen. De afzonderlijke bestemming speelterreinen (artikel 2.15.) is vervallen. De artikelen 2.18. en 2.19. zijn komen te vervallen vanwege verkleining van het plangebied.

ad m

In artikel 3.1. is een geheel nieuwe algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

ad n

De redactie van de desbetreffende bepaling is gewijzigd (thans artikel 3.2., lid 1).

ad o

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen (thans artikel 3.3.A, lid 1, sub b).

ad p

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

ad q

Artikel 2.19. is thans vervallen.

Met de gemaakte opmerking is rekening gehouden bij het redigeren van artikel 3.4.

ad r

Verwezen wordt naar het commentaar op een soortgelijke vraag van de P.F.D.

3. a. Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat

b. Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat, directie Bovenrivieren

1. Het gedeelte van het plangebied, globaal begrensd door de Schoutenboomgaardweg, de Cuneralaan en de Rijn, dient mede te worden bestemd tot "Waterstaatsdoeleinden" om de van oudsher aanwezige functie van zomer- en winterbed van de rivier vast te leggen, activiteiten van derden aan het openbaar rivierbelang te kunnen toetsen, alsmede de aan het rivierbeheer inherente andere bouwwerken en werken te kunnen

behouden of op te richten en uit te voeren. Genoemde bestemming dient op de plankaart tot uitdrukking te komen. Ter zake ware in de voorschriften een nieuw artikel op te nemen.

2. In de artikelen 2.12 en 2.14. tot en met 2.19. zal, voor zover de gronden zijn gelegen in de uiterwaarden, verwezen moeten worden naar het onder punt 1 bedoelde nieuwe artikel.

Artikel 2.19. dient te worden gewijzigd in die zin dat op gronden, bestemd tot "Gebied van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde met agrarisch gebruik" materialen voor het rivierbeheer, zoals onder andere rijshout en stortsteen, mogen worden opgeslagen.

Artikel 2.19-D 3 en artikel 3.1. dienen te worden aangevuld met de bepaling dat voor wat betreft gronden met de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" ook de rivierbeheerder dient te worden gehoord over aanvragen om een aanlegvergunning en over het verlenen van vrijstellingen.

In de toelichting zou de verhouding kunnen worden aangegeven tussen de Rivierenwet, de Woningwet en de bestemmingsplannen.

In artikel 3.2. dient tot uitdrukking te worden gebracht dat burgemeester en wethouders geen nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van andere bouwwerken ten behoeve van waterstaatsdoeleinden.

#### Commentaar

##### ad 1 en 2

Het uiterwaardengebied was aanvankelijk wel in het plangebied opgenomen (concept-voorontwerp), zulks in verband met plannen om te komen tot de aanleg van een visvijver in dit gebied. Na ingesteld onderzoek is gebleken, dat deze plannen niet realiseerbaar zijn. Reden waarom het betrokken gebied niet meer binnen het plangebied is gehouden. De bestemming van dit gebied is thans geregeld in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, dat binnen afzienbare tijd zal worden herzien.

#### 4. Hoofdingenieur-Directeur van de Landinrichting

- a. Waarom zijn ook de uiterwaarden in het plangebied begrepen? De bestemming hiervan is toch geregeld in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied"?
- b. Met de aanleg van een bescheiden wandelpaadje op de zomerkade van de uiterwaarden kan worden ingestemd. Het wordt evenwel bezwaarlijk geacht dat daartoe de kruin van de zomerkade is bestemd tot verkeersdoeleinden. Deze bestemming ware te wijzigen in de bestemming "Gebied van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde met agrarisch gebruik".

- c. Het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden op de gronden met de bestemming "Gebied van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde met agrarisch gebruik" ware aan de vereiste van een aanlegvergunning te binden. Deze regeling behoeft de aanleg van een wandelpaadje op de zomerkade niet te bemoeilijken.
- d. De bestemming "Visvijver" wordt bezwaarlijk geacht. De behoefte aan en de noodzaak tot aanleg van een visplas op de op de plankaart aangegeven plaats is niet aangetoond en alternatieven zijn niet in beschouwing genomen. Uit natuurwetenschappelijk, landschappelijk en planologisch oogpunt is het bestemmen van de desbetreffende grond tot "Visvijver" ongewenst. Zulks wordt ook strijdig geacht met het streekplan Utrecht-Oost, waarin de desbetreffende uiterwaard is aangeduid als "Agrarisch gebied met landschaps-ecologische waarde".
- Voorgesteld wordt meergenoemde bestemming te wijzigen in "Gebied van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde met agrarisch gebruik".

#### Commentaar

De uiterwaarden maken geen onderdeel (meer) uit van het plangebied. Zie het gestelde in paragraaf 3.

Bij de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied zal met de aanleg van een wandelpad over de Rijkade rekening worden gehouden.

#### 5. Provinciale Utrechtse Stichting tot Welzijnsbevordering

- a. Mag uit de teruglegging van de voorgevelrooilijn op het perceel met het kadastrale nummer 2922 worden afgeleid dat de daarop aanwezige woningen op korte termijn moeten worden vervangen? Zo ja, hoeveel woningen staan er nu en hoeveel worden er voor in de plaats gebouwd? Is er overleg met de bewoners van de bestaande woningen geweest?
- b. Wat is de stand van zaken met betrekking tot het bewonersoverleg inzake de realisering van de visvijver en het speelterrein?
- c. Een dwarsprofielblad is niet ontvangen.

#### Commentaar

##### ad a

De betreffende 9 woningen, welke eigendom zijn van de gemeente, verkeren in een slechte staat. Tot afbraak ervan is dan ook besloten. Ter zake wordt verder verwezen naar de bij deze toelichting gevoegde afzonderlijke notitie, waarin de geprojecteerde nieuwbouw op deze plaats nader wordt gemotiveerd. Aan de besluitvorming op dit punt is een lang en intensief overleg vooraf gegaan met zowel de bewoners van deze 9

woningen als met de bij stadsvernieuwing betrokken instanties. De bewoners hebben inmiddels andere woonruimte betrokken.

ad b

Op 16 december 1981 heeft een hoorzitting plaatsgevonden over het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarbij is eveneens aan de orde geweest de eventuele aanleg van de visvijver en de speelplaats.

ad c

Verzending van de kaart, waarop de dwarsprofielen zijn aangegeven, is vermoedelijk achterwege gebleven.

6. Stichting Economisch Technologisch Instituut voor Utrecht

Een uitgebreidere toelichting op het bestemmingsplan wordt wenselijk geacht.

Commentaar

De toelichting wordt genoegzaam geacht.

7. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken

- a. Het verdient aanbeveling de gronden, waarop zich de panden van Jo-Jo-radio en t.v., drukkerij Quicky-Print, Drankenhandel Tijssen en loodgietersbedrijf Buitenhuis bevinden, een bestemming te geven, waarbij detailhandel is toegestaan.
- b. Waarom is geen bedrijfsbestemming gegeven aan het perceel Schoutenboomgaardweg 2? Het bedrijfspand van Jachtbouw Jansen bevindt zich op dit perceel.
- c. De bestemming "Garages" komt niet voor. De daarop betrekking hebbende voorschriften dienen derhalve komen te vervallen.

Commentaar

ad a

Zoals in paragraaf 4 reeds is vermeld, zijn per geval de plannen tot bedrijfsverplaatsing of bedrijfsbeëindiging geïnventariseerd opdat een juist beeld kon worden verkregen van de aanwezige en blijvende winkel- en bedrijfsbebouwing. Een en ander heeft er in geresulteerd, dat aan de betreffende panden een op het huidige gebruik afgestemde bestemming is gegeven.

ad b

Uit de alsnog gehouden inventarisatie is voorts gebleken, dat de heer Jansen het pand Schoutenboomgaardweg 2, dat hem overigens niet in eigendom toebehoort, binnenkort niet meer zal benutten voor de bouw van jachten. In verband hiermede, alsmede vanwege het feit dat de situering

van het pand voor de desbetreffende bedrijfsvorm minder geschikt is, is aan het perceel de bestemming "tuin" gegeven. Uiteraard zal voortzetting van het bedrijf desgewenst op grond van het overgangsrecht mogelijk zijn.

ad c

Artikel 2.11., regelende de bestemming "Garages" is komen te vervallen, daar deze bestemming inderdaad niet voorkomt.

8. Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de Provincie Utrecht

Het wegbestemmen van de bedrijven, respectievelijk gevestigd aan de Tram-  
baanweg (Nezolid), aan de Schoutenboomgaardweg (Jachtbouw Jansen) en  
tussen de Herenstraat en de Cuneralaan (Drankenhandel Tijssen) ontmoet  
bezwaar indien niet wordt aangegeven op welke wijze de continuering van  
deze bedrijven c.q. de vrijwillige beëindiging van de bedrijfsuitoefening  
is verzekerd.

Commentaar

De bedrijfsloods van Nezolid is thans gesloopt. Voor het betreffende  
terrein worden plannen voor woningbouw ontwikkeld, welke derden voor-  
nemens zijn te realiseren.

Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen ter zake is opgemerkt naar  
aanleiding van vragen c.q. reacties van de Kamer van Koophandel.

6.2. OVERLEG MET DE PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

- a. De commissie acht het wenselijk, dat per geval de plannen tot bedrijfs-  
verplaatsing c.q. -beëindiging, al dan niet met overheidssteun, worden  
geinventariseerd. Aan de hand van die inventarisatie kunnen dan bepaalde  
consequenties voor het onderhavige plan worden getrokken.
- b. Voor wat betreft de beperkte woningbouwmogelijkheden in het onderhavige  
plangebied ware artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te  
passen met het oog op de te zijner tijd aan te tonen eigen behoefte.
- c. Ten aanzien van de in het plan geprojecteerde visvijver mekt de commissie  
het volgende op.

In het streekplan Utrecht-Oost heeft het desbetreffende gebied de bestem-  
ming "agrarisch gebied van landschaps-ecologische waarde (AN)".

Deze bestemming houdt onder andere in dat het verrichten van ontgrondin-  
gen - dat bij de aanleg van de visvijver noodzakelijk zal zijn - niet is  
toegestaan. Naast de landschappelijke en natuurwetenschappelijke bezwaren  
(zie bijlage) bestaan er ook nog planologische bezwaren tegen de lokatie  
van de visvijver. De commissie meent dat de Rijnsoever ter plaatse be-



hoorlijk bereikbaar is. Door de aanleg van een wandelpad op de kruin van de zomerkade kan deze bereikbaarheid nog verder vermakkelijkt worden. In de Rijn zijn tal van vismogelijkheden.

Voorts is men niet overtuigd van de noodzaak van deze bestemming, alsmede de noodzaak om het op de geprojecteerde plaats te realiseren.

Zo er echter inderdaad behoefte bestaat aan een visvijver binnen de gemeente Rhenen, dan gaat de voorkeur uit naar een andere lokatie. Men denkt hierbij aan de binnenkort te beëindigen ontgroning nabij de kalkzandsteenfabriek van Leccius de Ridder. Het moet mogelijk zijn deze ontgrondingsput met een gering aantal werkzaamheden tot visvijver in te richten.

Gelet op het vorenstaande ware de in het onderhavige plan geprojecteerde visvijver te laten vervallen.

- d. Tegen een kleine speelvoorziening aan de Cuneralaan bestaat - bij het vervallen van de visvijver - geen bezwaar.
- e. Op de plankaart ware in enkele bouwblokken aan de Herenstraat/Stationsstraat nog de maataanduidingen op te nemen.
- f. Verder ware in de toelichting nog de resultaten van de nog te houden hoorzitting op te nemen. Daarbij ware met name in te gaan op de reacties van de bewoners van de woningen gelegen tegenover de geprojecteerde visvijver, indien ondanks de bezwaren, de visvijver toch gerealiseerd moet worden.

Ten aanzien van de voorschriften:

g. Artikel 1.1.

In de begripsbepalingen ware nog de bestemming "waterstaatsdoeleinden" te omschrijven.

h. Artikel 2.5.

Ten aanzien van de bijgebouwen ontbreken regels met betrekking tot hoogte, oppervlakte e.d.

i. Artikel 2.9. aanhef

Voor de woorden verzorgende bedrijven, ware het woord "plaatselijk" in te voegen dan wel het begrip "verzorgende bedrijven" ware te omschrijven in artikel 1.

j. Artikel 3, lid 1, sub a

De overschrijding van de bebouwingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen ware aan een maximum te binden, bijvoorbeeld door het noemen van concrete maten.

k. Artikel 3.1., lid 2

Zonder de flexibiliteit van het plan aan te tasten is het mogelijk concrete maten te noemen. Men name ze dan niet te krap. Het is namelijk de vraag of de Kroon de geïntroduceerde bezwarenprocedure als een objectieve begrenzing van de vrijstellingsbevoegdheid zal zien.

l. Artikel 3.3., lid 1

Aan deze bepaling ware toe te voegen: "nadat deze bestemming is gerealiseerd" dan wel anderszins een relatie met het overgangsrecht te leggen.

m. Artikel 3.4A., lid 1, sub b

De maximum goothoogte of hoogte van de uitbreiding hoeft niet persé in concrete maten te worden aangegeven. Zij zouden gerelateerd kunnen worden aan de (goot-) hoogte van de bestaande bebouwing.

n. Artikel 3.5.

De Kroon eist dat de verbodsbepalingen, overtreding waarvan als een strafbaar feit wordt aangemerkt, zeer nauwkeurig worden aangegeven. Achter artikel 18, sub D, ware dan ook te vermelden: lid 1.

Commentaar.

ad a

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

ad b

De behoefte aan de in het plan opgenomen nieuwe woningen is c.q. kan voldoende worden aangetoond door beschikbare lijsten van ingeschreven woningzoekenden. Toepassing van artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

ad c

De plannen tot realisering van een visvijver in dit uiterwaardengebied zijn, zoals reeds eerder vermeld, vervallen.

ad d

De speelvoorziening aan de Cuneralaan bij de eerder geprojecteerde visvijver is eveneens vervallen. Een andere plaats - het processievelidje bij de R.K.-kerk - zal hiervoor kunnen dienen.

ad e

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

ad f

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

ad g

Deze bestemming is komen te vervallen.

ad h

Het betreffende artikel 2.5. is aangepast.

ad i

Aan de in het plangebied gevestigde bedrijven (schildersbedrijf Rhenus B.V. en Dranken(groot)handel Tijssen) is thans de bestemming bedrijfsdoeleinden gegeven. Bij de bestemmingsvoorschriften is als bijlage een zogenaamde staat van inrichtingen opgenomen. Deze staat bevat een aantal denkbare bedrijven, die, afhankelijk van de milieubelasting die de bedrijfsvoering met zich meebrengt, in een aantal categorieën verdeeld zijn.

ad j

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

ad k

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

ad l

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

ad m

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

ad n

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

19/5.