

Gemeente Rhenen

Bestemmingsplan Donderberg-I

Toelichting

september 1996
674/CE95/1175/12006

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Bestaande toestand	4
2.1	Schets van het plangebied	4
2.2	Milieu-aspecten	4
2.2.1	Geluidshinder	4
2.2.2	Bedrijven	5
2.3	Aanleiding tot planherziening	6
3	Gewenste ontwikkeling	7
3.1	Hoofdlijn van beleid	7
3.2	Opzet van de voorschriften	8
4	Uitvoerbaarheid van het plan	11
4.1	Economische uitvoerbaarheid	11
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5	Gevoerd overleg	12
5.1	Vooroverleg ex artikel 10 Besluit R.O.	12
5.2	Provinciale Planologische Commissie	14

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Donderberg-I omvat een 19 ha groot gebied aan de westzijde van het stedelijk gebied van Rhenen. Het plangebied omvat in hoofdzaak het woongebied Donderberg dat, afgezien van enige reeds langer bestaande randbebouwing, omstreeks 1980 gerealiseerd is.

De bestemmingsregeling voor dit gebied, die dateert uit de tijd van verwezenlijking van het woongebied, is inmiddels verouderd. Derhalve is het bestemmingsplan geheel herzien.

2 Bestaande toestand

2.1 Schets van het plangebied

Het bestemmingsplan Donderberg-I omvat een circa 19 ha groot gebied aan de westzijde van Rhenen. Het wordt aan de zuidzijde begrensd door de Utrechtsestraatweg, en aan de oostzijde door de weg Paardenveld. Aan de noordzijde ligt een bosachtige strook, die de scheiding vormt met het woongebied Koerheuvel. Aan de westzijde gaat het plangebied over in het buitengebied; een smalle strook met een voornamelijk agrarische functie was in het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied opgenomen, deze is niet in de planberziening opgenomen, maar wordt vervat in de in voorbereiding zijnde Partiele Herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Het plangebied ligt tegen de helling van de Utrechtse heuvelrug, het terrein vertoont vrij grote hoogteverschillen. De Utrechtsestraatweg ligt op een hoogte van circa 18 m boven NAP, de bosrand aan de noordzijde van het woongebied op circa 45 m boven NAP. Het hoogste punt van de omgeving, 51 m boven NAP, ligt ter plaatse van de voormalige watertoren op de Koerheuvel, direct ten noorden van het plangebied.

Het plan omvat een bestaand stedelijk gebied, voor een groot deel van betrekkelijk recente datum. Langs de randen van het gebied, langs Utrechtsestraatweg en Paardenveld bevinden zich een aantal woningen en andere panden van wat oudere datum (in meerderheid gerealiseerd rond 1930). Het overgrote deel van het plangebied is echter gerealiseerd rond 1980. Dit betreft een samenhangend woongebied met diverse typen eengezinswoningen. Het gebied heeft één toegang voor autoverkeer, aansluitend op Paardenveld, aangevuld door een langzaamverkeersroute die aansluit op de Kuilweg. In samenhang met de hoogteverschillen in het terrein heeft een groot deel van het gebied een terrasvormige opzet, waarbij de meeste woningen de ingang aan de noordzijde en de tuin aan de zuidzijde hebben. Alleen in het wat minder steile gedeelte in het noorden van het plan (Vijverberg, van Bentheimhof) is de terrasvormige opzet minder uitgesproken.

Het plangebied bevat 347 woningen. In de genoemde oudere randen bevinden zich 26 woningen, en in de meer recente woonwijk 321 woningen. Behalve woningen bevinden zich slechts 2 bedrijven in het plangebied: een autoservicebedrijf, annex brandstofverkooppunt, en een handels- en opslagbedrijf, beide aan de Utrechtsestraatweg.

2.2 Milieu-aspecten

2.2.1 Geluidshinder

Het plan betreft een bestaand woongebied, waar geen ingrijpende veranderingen worden voorzien. De bouw van nieuwe woningen wordt

evenmin voorzien. In de zin van de Wet geluidshinder is sprake van een bestaande situatie. Bij de uitvoering aan de wijk, met name bij de (eerste) Partiele Herziening is reeds aandacht besteed aan het aspect geluidshinder. Ten aanzien van de herziening kan het volgende opgemerkt worden. Op het Paardenveld bedroeg de verkeersintensiteit in 1990 3600 motorvoertuigen per etmaal. Voor het bestemmingsplan Molenberg-I, dat aan de andere zijde van de weg ligt, is in 1991 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies hiervan waren dat te rekenen is met een intensiteit van 4480 mvt/etmaal in 2001. Dan zal de 50 dB(A)-contour op 50 meter afstand liggen, en zal de gevelbelasting op 16 m afstand 57 dB(A) bedragen (inclusief aftrek artikel 103 Wet geluidshinder). Dit geldt ook voor de woningen in Donderberg. Gezien de wettelijke bepalingen dient thans in principe vooruit gezien te worden tot 2005, wat een verkeerstoename met hoogstens circa 10% kan inhouden. Dit leidt slechts tot een fractionele toename van de geluidshbelasting (minder dan 1 dB(A), dus niet hoorbaar). De norm voor bestaande situaties, 55 dB(A), wordt in geringe mate overschreden.

Voor de Utrechtsestraatweg zijn vergelijkbare gegevens beschikbaar: intensiteit 1990 = 10500 motorvoertuigen per etmaal, toename tot 13050 in 2001. De 50 dB(A)-contour daarbij ligt op 130 m, de 55 dB(A)-contour op circa 60 m. De dichtstbijzijnde behouwing ligt op 23 m, de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Een saneringsprogramma is in voorbereiding.

Binnen het woongebied zijn geen noemenswaardige geluidsproblemen te verwachten. Alle autoverkeer uit de woonwijk is geconcentreerd op de aansluiting van de straat Donderberg op Paardenveld. Als intensiteit is hier in 1983 1350 mvt/etmaal gemeten. Als vaalstregel ligt bij een dergelijke intensiteit (50 km/h, asfaltverharding) de 50 dB(A)-contour op ongeveer 10 m afstand. Enige verkeerstoename tot 2005 is zeker te verwachten, maar met meer dan enkele tientallen procenten, wat een toename van de geluidshbelasting van 1 à 2 dB(A) inhoudt, is niet te rekenen. De norm van 55 dB(A) ter plaatse van de bestaande woningen wordt dan nergens overschreden.

2.2.2 Bedrijven

De voornaamste mogelijke hinderbron vormt het verkooppunt voor motorbrandstof aan de Utrechtsestraatweg. Dit benzinestation, met bijbehorende werkplaats, is hier al sinds jaar en dag gevestigd (al vóór de realisatie van de woonwijk). De geldende milieuvergunning is afgestemd op de huidige situatie. Op grond van de in Rhenen gebruikelijke Basiszoneringslijst, die gebaseerd is op de normen van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", kunnen de bedrijfsactiviteiten gerekend worden tot categorie 2 (toelaatbaar aan de rand van een rustige woonwijk, afstand bij voorkeur 30 m). Dit geldt ook voor het handels- en opslagbedrijf.

2.3 Aanleiding tot planherziening

Voor een groot deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Donderberg, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1977, en goedgekeurd (met uitzondering van enkele onderdelen van de voorschriften) door Gedeputeerde Staten op 1 november 1978. Het plan is daarna tweemaal partieel herzien, met name om aanpassing van de verkaveling en de bouw van van de voorschriften afwijkende woningtypen op enkele (vrij kleine) plangedeelten mogelijk te maken. Tevens werden noodzakelijke aanpassingen uitgevoerd in samenhang met niet door Gedeputeerde Staten goedgekeurde plangedeelten. De (eerste) Partiële Herziening bestemmingsplan Donderberg werd door de gemeenteraad vastgesteld op 25 september 1984, en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 augustus 1985.

De 2^e Partiële Herziening bestemmingsplan Donderberg, ter aanpassing aan het besluit van Gedeputeerde Staten, werd vastgesteld in 1986.

Door de herhaalde herziening van het plan is de overzichtelijkheid ervan niet vergroot. Bovendien is, wat mede aanleiding tot herziening gaf, de mate van detaillering van de geldende bestemmingsplannen vrij groot, en in sterke mate afgestemd op de specifieke nieuwbouwprojecten ten tijde van de realisering van de woonwijk. Nu het gebied langer bestaat wordt deze detaillering soms te knellend. Diverse bepalingen zijn ook niet meer in overeenstemming met elders in vergelijkbare gebieden in Rheden geldende bouw- en gebruiksvoorschriften; uit een oogpunt van gelijke rechtsbedeling wordt gestreefd naar gelijklopende bepalingen. Ten slotte is de wettelijke termijn van tien jaar voor planherziening deels al overschreden. Een en ander geeft aanleiding voor een integrale herziening van het bestemmingsplan.

3 Gewenste ontwikkeling

3.1 Hoofddijn van beleid

Zoals uit de beschrijving van de bestaande toestand van het plangebied blijkt, betreft het een woongebied. Het is het uitgangspunt van beleid dat het plangebied dit karakter dient te behouden.

Dit behoud van karakter betekent echter niet dat geen veranderingen kunnen optreden. Plaatselijk kan verdichting of vergroting van bebouwing optreden: zelfs vervangende nieuwbouw is niet bij voorbaat uit te sluiten. De verandering zullen echter altijd ondergeschikt zijn aan de totale opzet van de omgeving, er is altijd een zekere ordening herkenbaar waarin de nieuwbouw ingepast moet worden.

De ordening in het plangebied is aanwezig op diverse niveaus: op elk niveau dienen veranderingen beoordeeld te worden.

Het betreft hier:

- het functionele niveau (de bestemming);
- de ruimtelijke structuur;
- technische eisen van bezonning, privacy en toegankelijkheid;
- de verkeersontsluiting.

Qua functie bestaat het plangebied overwegend uit woongebied. Daarnaast bestaan enkel zones met een landschappelijk, c.q. recreatief karakter. Dit dient zo te blijven. Binnen het woongebied bevinden zich wel enkele andersoortige activiteiten zoals een brandstofverkooppunt annex servicestation, en een handels- en opslagbedrijf.

Deze verspreide voorzieningen zijn qua omvang en qua hinder ten opzichte van de omgeving inpasbaar in het woongebied. Voortzetting van deze specifieke activiteiten is mogelijk, mits geen toename van hinder optreedt en mits de omvang van de bebouwing (hoogte, bebouwingspercentage, e.d.) blijft passen binnen de algemene regels die voor de woningen gelden.

De ruimtelijke structuur betreft de ruimtelijk-visuele kenmerken van (delen van) het plangebied. Als ordenend principe dienen deze gehandhaafd te worden. Deze kenmerken betreffen de dichtheid van de bebouwing: bebouwing met vrijstaande woningen, korte blokken en lange blokken; de hoogte van de bebouwing: meestal twee lagen met kap, incidenteel lager; en de ligging ten opzichte van de openbare weg.

Het woongebied Donderberg betreft voor het overgrote deel een woonwijk, die volgens een samenhangend plan binnen enkele jaren (einde jaren '70) is gerealiseerd. Karakteristiek zijn de grote hoogteverschillen in het gebied, die in veel gevallen door een terrasgewijze opzet zijn opgevangen.

Opvallend is ook dat vóór veel van de woningen carports en schuurtjes aanwezig zijn. Op diverse plaatsen blijkt de wens te bestaan om de bebouwing te verdichten door uitbouwen aan de woning, het verbouwen van carports tot garages en dergelijke. In het gevarieerde straatbeeld dat de wijk nu al vertoont is dit beginsel vaak aanvaardbaar te achten. Waar de situatie al bestaat dat vóór een woonblok in twee lagen een strook

bebouwing in één laag aanwezig is, is een zekere verdichting van deze laagbouw mogelijk.

De voornaamste beperkingen volgen uit de wens om een overzichtelijk straatprofiel te behouden (in het bijzonder op hoeken), en geen onnodige vernauwing van de soms toch al vrij smalle straten te laten ontstaan. Ook dienen uitbouwen en dergelijke de situatie voor naastgelegen woningen niet nadelig te beïnvloeden.

Door de vrij complexe verkaveling van het woongebied is gebleken dat deze algemene regels in individuele gevallen soms lastig te interpreteren zijn. Daarom is een eerdere opzet als globaal eindplan verlaten door op de plankaart de voorgevelrooilijnen van de woningen te vermelden, alsmede, waar dat mogelijk is, de ervoor gelegen zone met lage bijgebouwen en uitbouwen.

Technische elsen: het vergroten of verschuiven van bebouwing mag er niet toe leiden dat de situatie van omringende bebouwing ongunstiger wordt. In dit verband is het noodzakelijk dat minimale afstanden tussen woningen in acht genomen worden. De aan te houden afstanden beogen vooral het behoud van voldoende lichtinval en het behoud van privacy in woningen. Bij lage bebouwing kan de afstand derhalve kleiner zijn dan bij grote; wel moet dan rekening gehouden worden met de eventuele inkijk in woningen. **Verkeersstructuur:** van de wegen binnen het plangebied hebben de meeste de functie van woonstraat/woonerf; slechts de wegen langs de rand van het gebied, namelijk Paardenveld en Utrechtsestraatweg hebben een functie waarin ander verkeer dan bestemmingsverkeer toelaatbaar is. Ook dient voldoende parkeer ruimte aanwezig te blijven, op basis van een algemene parkeernorm.

3.2 Opzet van de voorschriften

De bestemming "Woongebied" (artikel 3) is de voornaamste bestemming. De bouwaanvragen dienen binnen deze bestemming getoetst te worden aan de opgenomen bestemmingsomschrijving (lid 1), de beschrijving in hoofdlijnen (lid 2), en aan de voorschriften omtrent bebouwing (lid 3 tot en met 7). In de beschrijving in hoofdlijnen zijn de hoofdlijnen van beleid, zoals die hiervoor in paragraaf 3.1 zijn genoemd, nader omschreven. Deze beschrijving geeft in het bijzonder richtlijnen voor de nadere eisen en de vrijstellingsbepalingen (lid 7, 8, 9 en 10).

De bebouwingscategorie biedt vaak ook speelruimte, als voorbeeld zijn binnen de categorie Wa niet alleen blokken met aaneengebouwde woningen toegestaan, maar ook vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Alleen omgekeerd zou het open karakter van een met "Wv" aangeduid gedeelte te veel lijden als hier langere blokken gebouwd zouden worden. Van deze twee uitgangregels kan in een beperkt aantal gevallen afgeweken worden.

Een belangrijk onderdeel van de bestemmingsregeling vormt de regeling van de uitbreidingsmogelijkheden van woningen en bijgebouwen. De principes hiervan zijn als volgt:

- gezien de planmatige opzet van de bestaande bebouwing dient het karakter hiervan, gezien vanaf de weg waarvan de woning toegankelijk is behouden te blijven. Met name geldt dit voor de hoofdgebouwen, veelal gebouwd in de vorm van twee bouwlagen met een kap en gelegen in of achter de voorgevelrooilijn (artikel 3, lid 3a);
- kenmerkend voor de wijk Donderberg, mede samenhangend met de terrasvormige opbouw en de oriëntatie van een zeer groot deel van de woningen, is de aanwezigheid van bijgebouwen, carports en dergelijke tussen hoofdgebouw en weg. Waar dit bestaat, is dit aangegeven door een rooilijn bijgebouwen en uitbouwen, er is in stedenbouwkundig opzicht geen bezwaar tegen verdichting of overgang van de bijgebouwfunctie (bijvoorbeeld garage) naar uitbouw (woonruimte, mits niet hoger dan de bijgebouwen) (artikel 3, lid 4);
- bijgebouwen zijn toegestaan, tot een maximum van 50 m², met inachtneming van het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel (artikel 3, lid 3c en 4b);
- achter de op de kaart aangegeven rooilijnen is de indeling van de kavel niet bij voorbaat geregeld, wel zullen de maximale bebouwingspercentage en minimale aan te houden afstanden beperkingen opleggen. De voorgevelrooilijn is gericht naar de weg waarvan de woning toegankelijk is; soms grenzen kavels in Donderberg op de kaart aan meerdere wegen, doch in de praktijk is door de hoogteverschillen en de oriëntatie van de woning geen twijfel over de "voorzijde" mogelijk.
- in sommige gevallen kan van de voorgevelrooilijn of rooilijn bijgebouwen afgeweken worden. Het betreft situaties zoals, bij knikken of sprongen in de bebouwing, of waar de straat niet evenwijdig aan het bouwblok loopt. In dit soort gevallen kan het college van B&W nadere eisen stellen ten voorkoming van ongewenste situaties (artikel 3, lid 7), of vrijstelling verlenen, waar dit redelijk voor de hand ligt (artikel 3, lid 10 onder a).

Te wijzen is nog op de nadere eisen die, op grond van 8, gesteld kunnen worden aan de goothoogte van de woningen die gelegen zijn langs de westelijke grens van het plan, waar een goede overgang naar het daar gelegen open landschap gewenst is. In deze situatie liggen een reeks bestaande woningen, die in de richting van het open gebied als regel een goothoogte van circa 3.00 m hebben. Dit dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Twee bedrijven in het plan zijn opgenomen binnen de bestemming Bedrijven B2. Uit milieu-oogpunt zijn de bestaande activiteiten aanvaardbaar binnen het woongebied, zie het gestelde in 2.2.2 in deze toelichting. Bij de toekomstige ontwikkeling dient de afwijking van de gewenste situatie niet vergroot te worden, wat inhoudt dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten conform categorie 1 en 2 van de Basiszoneringslijst toegelaten zullen worden. In ruimtelijk opzicht is op de betreffende terreinen een dichte bebouwing aanwezig, met name op het terrein aan de

Kuilweg. Noemenswaardige verdichting van de bebouwing binnen het bouwvlak is niet meer mogelijk.

De overige bestemmingen bevatten:

- Verkeersdoeleinden. De wegen met een verkeersfunctie, namelijk Utrechtsestraatweg en Paardenveld. De laatstgenoemde weg is, met een gelijklopende bestemming, ten dele ook opgenomen in het bestemmingsplan Molenberg-1.
- Verblijfsdoeleinden. Deze bestemming omvat de woonstraten, inclusief parkeerplaatsen, paden, begeleidende groenvoorzieningen, waaronder enkele kleine speelplekken.
- Groenvoorzieningen. Deze bestemming omvat de voornaamste van de terreinen die in het vigerende bestemmingsplan aangeduid zijn als "openbaar groen". De bestemmingsregeling sluit hierbij aan. Het gaat in het onderhavige plan om enkele doorgaande groenstructuren, met elk in het huidige beheer en onderhoud door de gemeente een eigen functie.

Het gaat hierom:

- * een strook afscherpende beplanting tussen woon- en agrarisch gebied;
- * een afscherpende beboste strook (deels talud) langs het Paardenveld;
- * de centrale groenstrook door het woongebied, van noord naar zuid, met paden en enkele speelplaatsen, derhalve met een vooral recreatief karakter. Tevens biedt deze strook enkele uitzichtpunten, waar vanaf uitzicht op het dal van de Rijn en de Betuwe mogelijk is;
- * de beboste strook tussen Donderberg en Koerheuvel aan de noordzijde van het plan. Deze strook bevat enkele recreatieve elementen (onder andere een trapveld), vormt een ruimtelijke scheiding tussen twee woonwijken, én vormt via de er gelegen wandelpaden een uitloop van stad naar buitengebied.

De algemene bepalingen in het bestemmingsplan, zoals de artikelen 1, 2 en 8 t/m 11, sluiten qua redactie aan bij wat ook in andere bestemmingsplannen in Rhenen gebruikelijk is.

4 Uitvoerbaarheid van het plan

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat een bestaand woongebied. De eventuele kosten van maatregelen in het plan in verband met onderhoud of herinrichting, zoals voorzieningen in het kader van de hoofdverkeersstructuur, dienen gefinancierd te worden uit de algemene middelen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 26 oktober 1995 tot en met 8 november 1995 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit voorontwerp heeft de heer Van het Hof, wonende aan De Stichtse Rand te Rhenen, een opmerking gemaakt.

Opmerking:

De heer Van het Hof vraagt zich af of de in het plan opgenomen mogelijkheid om bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn te bouwen een weloverwogen keuze is geweest. Het is nu, theoretisch gezien, immers mogelijk om de bestaande voortuinen tot aan de weg toe vol te bouwen, hetgeen geen fraai gezicht zal opleveren.

Reactie:

Waarin de voorschriften gesproken wordt over bouwen vóór de voorgevel hangt dit samen met de bestaande bebouwingssituatie in de wijk. Het bouwen van bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn is feitelijk alleen mogelijk bij die woningen waar dit nu al voorkomt, dus waar nu al een schuur of carport voor de woningen aanwezig is. Er is één uitzondering gemaakt (artikel 3, lid 10 onder a) voor kleine uitbouwen zoals ingangsportaaltjes, wat overigens ook in de praktijk reeds opgetreden is, aan Vijverberg. In alle gevallen is "volbouwen" niet reëel mogelijk door onder meer de voorschriften over het bebouwingspercentage en de te stellen nadere eisen (artikel 3, lid 7). Ten slotte kunnen omwonenden, die nadeel ondervinden bij een voorgenomen vrijstelling voor een uitbouw of bijgebouw hun zienswijze naar voren brengen.

5 Gevoerd overleg

5.1 Vooroverleg ex artikel 10 Besluit R.O.

Het voorontwerp van het plan is voor het schriftelijk vooroverleg aan betrokken instanties toegezonden. De binnengekomen reacties zijn als bijlage opgenomen. De gemaakte opmerkingen worden hierna samengevat en voorzien van een reactie.

1. Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Utrecht

Opmerkingen:

- a. In artikel 4 van de voorschriften is bij de doeleinden aangegeven dat de op de kaart als "Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken" aangewezen gronden zijn bestemd voor een te ontwikkelen gedeelte van de Ecologische Hoofdstructuur, door middel van beheersovereenkomsten en/of reservaatvorming. De Raad ontgaat wat beoogt wordt met deze koppeling, daar het relatienotabeleid uit gaat van vrijwilligheid en dat dit geen planologische doorwerking mag hebben. Aangezien de doeleindenomschrijving wordt betrokken bij o.a. toepassing van de aanlegvoorschriften wordt volgens de Raad wel een planologische relatie gelegd.
- b. In artikel 4 is bepaald, dat op gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken" alleen afrasteringen mogen worden opgericht met een maximumhoogte van 0.5 meter. Dit is geen acceptabele hoogte voor een afrastering ten behoeve van het landbouwkundig gebruik of om bijvoorbeeld schadelijk wild te weren en te keren. Voorgesteld wordt de hoogte te wijzigen in 1,50 meter.
- c. De Raad vraagt zich af wat de functie is van de Basiszoneringslijst voor dit plan, nu de enige mogelijke hinderlijke activiteiten bestaan uit een verkooppunt van brandstoffen en een handels- en opslagbedrijf.

Reactie:

- ad a./b. Inmiddels is besloten dit plangedeelte op te nemen in de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. De bestemmingen daarin sluiten nauw aan bij die van het betrokken plangedeelte. In deze herziening van het bestemmingsplan Buitengebied wordt ingegaan op de inpassing van in de gevolgen van het relatienotabeleid. De voorschriften in het bestemmingsplan Buitengebied voorzien ook in wildrasters in de bestemmingen bos- en natuurgebieden.
- ad c. De op de kaart voor Woongebied aangewezen gronden met daarbij de medebestemming B "ambachtelijk bedrijf", zijn tevens bestemd voor ambachtelijke bedrijfsvoering, voorzover deze voorkomt in de categorieën 1 en 2 van de Basiszoneringslijst. Indien één van beide bestaande

bedrijven verdwijnt, is het mogelijk om ter plaatse een nieuw bedrijf te vestigen. De Basiszoneringslijst geeft in dat geval duidelijkheid omtrent de vraag welke bedrijven er al dan niet gevestigd mogen worden.

2. Rijksconsulent voor het ministerie van Economische Zaken in de provincie Utrecht

Opmerking:

Op de plankaart staat aangegeven dat 60% van de ruimte voor het verkooppunt voor motorbrandstoffen bebouwd mag worden. Voor ambachtelijke bedrijfsvoering geldt een bebouwingspercentage van 75%. Uit het plan kan niet worden opgemaakt of in deze percentages ook enige uitbreidingsruimte voor de gevestigde bedrijven is opgenomen. De rijksconsulent voor het Ministerie van Economische Zaken in de provincie Utrecht verzoekt hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Reactie:

In de opgenomen bebouwingspercentages is geen noemenswaardige uitbreidingsruimte voor de gevestigde bedrijven opgenomen. In de toelichting op het plan is hieraan alsnog aandacht besteed.

3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Opmerking:

De Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg adviseert om in het plan de karakteristieke openheid van het terrein met de bestemming "Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken" expliciet te benoemen en dit terrein als zodanig te bestemmen.

Reactie:

Inmiddels is besloten om het onderhavige gedeelte van het plan op te nemen in de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Huitengebied. De voorschriften in dat plan bevatten bepalingen over de landschappelijke karakteristieken en de daarmee samenhangende vereisten van aanlegvergunningen.

4. Bericht dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen is ontvangen van:

- PTT Telecom Netwerkdiensten;
- Gemeente Kesteren;
- Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie West-Nederland;
- Inspecteur van de Volkshuisvesting;
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- PIJWC, Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit;

- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken;
- Gemeente Lienden;
- Gemeente Veenendaal;
- Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Utrecht;
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Directie Noordwest.

5.2 Provinciale Planologische Commissie

De PPC heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan behandeld in de vergadering van 17 april 1996. Het opgestelde advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In hoofdlijn kan de PPC met het plan instemmen. Wel vraagt de PPC aandacht voor enkele punten.

Artikel 3, lid 7: bevat het stellen van nadere eisen onder andere inzake de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen. Als toetsingscriterium is onder ander opgenomen "de inpassing in de ruimtelijke structuur".

Niet geheel duidelijk is wat wordt bedoeld met deze bepaling. Voorts twijfelen wij of het genoemde criterium voldoende objectief is begrensd. Een en ander mede gelet op de in het plan opgenomen maximale goot- en bouwhoogten en de tekst van lid 2 sub d, waaraan gerefereerd wordt.

Wij realiseren ons dat in andere, door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplannen, de gewraakte bepaling eveneens is opgenomen. Tegen de achtergrond van recente jurisprudentie geven wij evenwel in overweging om de haalbaarheid van de betreffende bepaling nogmaals te bezien.

Antwoord: het aan de PPC voorgelegde voorontwerpplan was opgezet als een globaal eindplan. Uitgangspunt was dat in een bestaande woonwijk, zoals Donderberg, slechts beperkte aanpassingen op zullen treden.

Toetsingsnorm voor aanpassingen is in hoofdlijn dat de hoofdopzet van de bebouwing, vooral bepaald door de rooilijnen langs de straten, gehandhaafd blijft. De verbale omschrijving in het aan de PPC voorgelegde plan maakt het noodzakelijk dat het college van B&W via het stellen van nadere eisen deze uitgangspunten kunnen interpreteren. Omdat de PPC de haalbaarheid betwijfelt, is dit uitgangspunt van de bestemmingsregeling nader bezien.

Het plan is in zoverre gewijzigd dat de rooilijnen langs wegen, die eerst slechts verbaal omschreven waren, thans op de kaart zijn vermeld.

Daarmee zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur veel duidelijker vastgelegd. Het is ook in de praktijk (bij enkele bouwaanvragen van particulieren in het plangebied) gebleken dat de vrij complexe stedenbouwkundige opzet de interpretatie van globale regels soms lastig maakt.

Door meer uitgangspunten in het kaartbeeld te vermelden, konden een aantal onderdelen van de bestemmingsbepalingen verkort worden. Dit geldt voor gedeelten van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3, lid 2), en van de nadere eisen (lid 7), en de vrijstellingsbevoegdheden (lid 9). De

gewraakte onduidelijkheid van de onderhavige bepaling is hierdoor vervallen.

Artikel 3, lid 9 2^e gedachtestreepje regelt het bouwen van bouwgehouden en uitbouwen vóór de voorgevel. Onzes inziens gaat de vrijstellingsbepaling thans voorbij aan hetgeen beoogd wordt te regelen.

Antwoord: ook deze onduidelijkheid is opgeheven door het intekenen van de rooilijnen voor hoofdgebouwen, en voor bijgebouwen en uitbouwen, op de kaart.

De in artikel 3, lid 9 4^e gedachtestreepje genoemde bestemming komt niet voor in het plan.

Antwoord: dit is in de herziene planopzet ondervangen.

Artikel 3, lid 9 7^e gedachtestreepje laat de mogelijkheid toe tot het aanleggen van nieuwe woonstraten en het bouwen van woningen daarlangs. De aanleg van nieuwe straten achten wij dermate ingrijpend dat onzes inziens niet kan worden volstaan met een vrijstellingsprocedure.










Antwoord: deze mogelijkheid van nieuwe straten is geschrapt, omdat deze in de praktijk niet bestond. De bepaling was ontleend aan een ander bestemmingsplan, waar de mogelijkheid reëel was, maar was in Donderberg niet zinvol.

Artikel 3, lid 9 8^e gedachtestreepje kan ertoe leiden dat tot op de perceelgrens gebouwd wordt. Afgevraagd wordt of zulks de bedoeling is. Voorts ontbreken criteria waaraan een verzoek om vrijstelling getoetst kan worden.

Antwoord: ook deze bepaling is in de gewijzigde opzet vervallen.



0 1 2 km

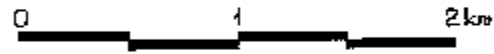
-  spoorlijn
-  wegen categorie V
-  wegen categorie VI
-  wegen categorie VII^A
-  wegen categorie VII^B
-  wegen en fietspaden categorie VII^C
-  knelpunten
 - a: capaciteit
 - b: ontsluiting en/of parkeertuintra
 - c: aansluiting en ontmeting plangebied
 - d: veiligheid fietsers
-  bebouwingskernen
-  gemeentegrens

kaart 6.6.
gewenste situatie en knelpunten
verkeer



- verkeersaantrekkende objecten
- spoorlijn
- wegen categorie V
- wegen categorie VI
- wegen categorie VII^A
- wegen categorie VII^B
- overige verharde wegen en fietspaden VII^C
- ▣ bebouwingskernen
- gemeentegrens




Kaart 63.
inventarisatie verkeer
(op basis dwarsprofielen)



- | | | |
|--|--|--|
| | bestaand fietspad | } volgens
recreatiebasisplan
Utrechtse havenruig
en vallei gebied |
| | voor fietsen geschikte weg,
bestaand | |
| | voorgesteld trace ontwerp
fietspadenplan, niet discutabel | |
| | voorgesteld trace ontwerp
fietspadenplan, discutabel | |
| | gewenst trace, niet opgenomen
in ontwerp fietspadenplan | |
| | verblijfsrecreatieterrein | |
| | sportvelden | |
| | jeugdherberg | |
| | erebegraafplaats | |
| | passantenhaven | |
| | manege | |
| | trimparcours | |
| | agrarisch gebied (lang- en bosbouw)
met recreatieve waarde (volgens streekplan
"Utrecht oost") | |
| | te ontwikkelen recreatiegebied
(volgens streekplan "Utrecht oost") | |
| | bebouwingkernen | |
| | gemeentegrens | |

kaart 5
recreatie



- bos:**
- B1 : grebbeberg en laarschenberg
 - B2 : overige bossen op de heuvelrug
-  goed ontwikkeld loof- en naaldbos met bijzondere botanische of ornithologische betekenis
-  goed ontwikkeld loof- en naaldbos
-  matig ontwikkeld eenvormig naaldbos
- B3 : verspreid gelegen bosjes, houtwallen en singels

uiterwaarden:

- U1 : blauwe kamer
- U2 : ten zuiden van rhenen
- U3 : tussen remmerden en elst

weidevogelgebieden:

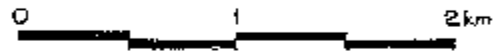
- W1 : achterbergsehe hochlanden en goede froost
belangrijke (zavel) vegetaties

overige gebieden:

- O1 : zandafgravingen
- O2 : agrarisch geb. met kweivegetatie, veel beplanting, vrijwel geen behouwing
- O3 : agrarisch erclaves in bos en natuurgebied
- O4 : resterendz gebieden

specifiek te beschermen elementen

-  open water
-  maerds. riet grasland
-  microrrelief (kaden, dijken, etc.)
-  steile hellingen
-  belangrijke gradient zones
-  heide
-  belangrijke overgangen
-  waardevolle ruitvegetaties
-  bebouwingkernen
-  gemeentegrene



-  ruimtelijke essenties
(toelichting per nummer zie tekst par. 3.6.7)
-  markante punten
(toelichting per letter zie tekst par. 3.6.7)
-  open gebieden en visuele relaties
tussen open gebieden
-  glooiingen
-  markant reliëf
-  sterke verlagingen in het terrein
-  vrijwel vlakke gebieden
-  waterloop
-  aaneengesloten bossen
-  boom-scherm
-  boszoom
-  cirkelvormig verkavelingspatroon
-  niet aaneengesloten stedelijke bebouwing
(overgang naar landelijk gebied)
-  aaneengesloten stedelijke bebouwing
-  abrupte overgang
bebouwd-niet bebouwd gebied
-  gemeentegrens

kaart 3.6.^b
landschapstactuurvisie (ruimtelijke hoofdstructuur)



0 1 2 km



acnezingesloten bebouwing



verspreide bebouwing



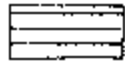
bosgebied met enkele heiderestanten



houtwal of singel



agrariisch gebied: overwegend grasland



agrariisch gebied: overwegend bouwland



agrariisch gebied: boomgaard



verblijfsrecreatieve voorzieningen



landhuis met park



begraafplaats



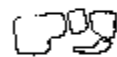
nationaal legermonument



monument



zandafgraving (● steenfabriek)



ontgraving



belangrijke doorgaande weg



ontsluitingsweg



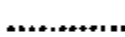
spoorlijn



hoogspanningsverbinding



archeologisch monument

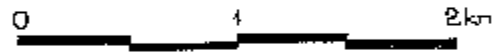


gemeentegrens


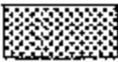


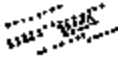

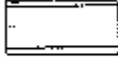


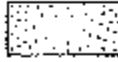


kaart 3.5

occupatiepatroon

- a: grafheuvel
- b: resten Romeinse nederzetting (mogelijk Middelenieuws grafveld)
- c: versterkt huis (vaksenbung)
- d: kaafesl de haret
- e: middeleeuwse walburch
- f: versterkt huis (restmurett)
- g: sporen bewoning (ijzertijd)
- h: middeleeuwse huis (levendaal)



- S** stuwwallencomplex
- D** dekzandgebied
- V** veengebied
- O** oeeverwallen
- K** komgronden

-  ouder bos verbond van zomer- en winterelk
-  overgangsbos verbond van zomer- en winterelk en elken - vogelkersverband
-  heide bebossing verbond van zomer- en winterelk
-  struweel elkedoornheide
-  houtwallen en houtsingels verbond van zomer- en winterelk en elken - vogelkersverband
-  heide struikheide - kruipbremverband
-  overwegend akkers spurrieverband
-  overwegend grasland met pl. akkers en boomgaarden { kamgrasweide en/of
beemdgras -
raaigrasweide
-  grasland in luitwaardten { beemgras - raaigrasweide, glaner-
haververband en plaatselijk zilverha-
ververband en verbond der droge
kalkgraelanden
-  open grasland met sloten { kamgrasweide, beemdgras - raaigrasweide, plaatselijk doltzverband en kluise der kleine zeggen
-  bebouwingkernen
-  gemeentegrens

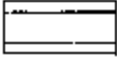
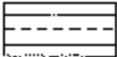
kaart 34
biotisch patroon



geomorfologische eenheden

bodembkundige eenheden

stuwvalkencomplex

-  hoge stuwvalheuvels
-  met oud bouwlanddek

- hollpodezolgrond VII
- hoge enkeerdgrond VII, VI
- lage enkeerdgrond II
- loopdezolgrond VII


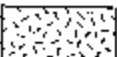
gletsjerbekken

-  dekzandvlakte 1
-  dekzandvlakte 2
-  veengebied

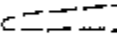





- veldpodezolgrond III, III, VI
- laar padezolgrond VII, VI, III, III
- gloordegronden I, II, III

- beekveengrond III
- vlieveengrond I
- vlietveengrond II
- meerveengrond II
- koarveengrond II

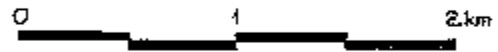
riviergebied

-  uiterwaarden, oeverwal
-  komgronden

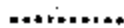
- kalkhoudende poldervaaggrond
- kalkhoudende oarvaaggrond
- kalkloze poldervaaggrond V
- kalkloze oarvaaggrond VI
- drochtvaaggrond II

-  droge dalen
-  smeltwaterafzetting
-  open water
-  I/m VIII grondwatertrappen
-  bebouwingskern
-  gemeentegrens

kaart 3.3
abiotisch patroon





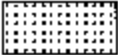


plangebied



gemeentegrens

kaart 1.2.
begrenzing plangebied



-  meer dan 50% veredeling toegestaan
-  meer dan 50% veredeling alleen toegestaan na vrijstelling b.e.r.w.
-  veredeling alleen toegestaan na vrijstelling b.e.r.w.
-  bebouwingskernen
-  gemeentegrens

kaart 26.^b
mogelijkheden voor veredeling
(globaal overgegeven)



fragment uit topografische kaart

kenmerken (zie ook figuur 3.55)



1 **bosgebied (afwisseling van naald- en loofhout)**
hoge en droge zandgronden, hellingen, glooiingen, fijnmazig steelsel van (vaak onverharde) paden; zowat rechtlijnig als kronkelig



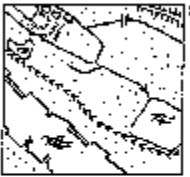
2 **bosgebied (alleen naaldbos)**
hoge en droge zandgronden, hellingen, glooiingen, fijnmazig steelsel van (vaak onverharde) paden; overwegend rechtlijnig, zeer besloten, uniform



3 **bouwlandgebied**
dikwijls vaak duidelijk gewelfd, verkevelingen van regelmatige blokken, paden veelal onverhard, steilranden, hellend oppervlak, aan de hoge kant grenzend aan bos, aan de lage kant grenzend aan bebouwing en grasland, het gebied is vrij open



4 **bouwland (grasland, bebouwing)**
blok- en strokewijze verkeveling, enkele onverharde paden, hellend oppervlak, aan de hoge kant grenzend aan bos, aan de lage kant overgaand in meer grasland, versheid aan overgangen tussen bouwland, grasland, bebouwing, boom- en beplanting, gevarieerd landschapsbeeld



5 **grasland (bij hoog water overstroomd)**
weinig wegen, veelal bodrecht op rivier, microrelief, dijkes, verspreid liggende tichelgaten en sandwipplaatsen, steenrijke kleva, gebogen lijnen, inzaaiingroepen, begrenzing in het noorden door opgaande eruwid of dijk, in het zuiden door de rijn, openheid



6 **grasland (overgang laag/hoog)**
veel boerderijen in lintvormig patroon (d of n.o.p.), veel wegen, verkeveling van onregelmatige blokken, versheid aan overgangen tussen bouwland, grasland, bebouwing en landbouwbeplanting, zeer gevarieerd landschapsbeeld, ruimten van variabele grootte



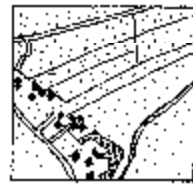
7 **grasland (boscomplexen, bebouwing wafelakkerbouw, kistkerf)**
lijnvormige bebouwing met loodrecht hierop een strokewijze verkeveling (o-w), rechtlijnig wegenpatroon, langwerpige ruimten omletend door boscomplexen, boomrijen en hagen



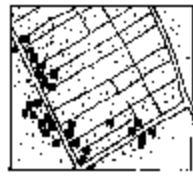
8 **grasland (boscomplexen, enige akkerbouw)**
beeld van een vrij nieuw landbouwgebied, matig wijdmazig wegenpatroon, lange wegen (maar ook verder hier vanaan meergeleefde ligging), wegtoelap blokvormige ruimten



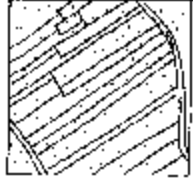
9 **grasland (bebouwing)**
opvallende "cirkelvormige" verkeveling; bebouwing geconcentreerd langs de en bomen langs de percelen die de verkeveling benadrukken, microrelief



10 **grasland (bebouwing)**
lange, smalle kavels, veel bomen en hoepelen, bebouwing geconcentreerd cuneroeweg, microrelief, glooiingen



11 **grasland (bebouwing)**
rechtlijnig wegenpatroon met deurtouk met bebouwingpatroon en een sterke landrecht hierop, heraaning van populierwegen, restanten beplanting langs de verkeveling benadrukken, openheid



12 **vochtige grasland**
rechtlijnig wegenpatroon, en akkerwijze geringe bebouwing langs de weg, in het noorden geen bebouwing, lange perceel met beplanting, langs weg lange rijen p open, uniform, vlak gebied



13 **graslanden (bebouwing langs de weg)**
overgang van I naar lagere gronden, verkeveling (N-Z), dichte beplanting langs tegen op de perceelgrenzen; zowat enkele beslotenheid



14 **boomgaarden (bebouwing, enige akkerbouw)**
smokkenverkeveling (N-Z), hagen langs verbindingswegen (O-W), een gevarieerd schapsbeeld met afwisseling van klein, het verlijnen van boomgaarden, grote



15 **bebouwd gebied (stedelijk gebied)**



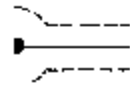
16 **bebouwd gebied (overgang naar landelijk)**
grotendeels overgang stedelijk- en abrupte overgang stedelijk-landelijk

..... gemeentegrens

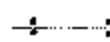
kaart 3.6^a
ruimtelijke eenheden



0 1 2 km



straat/pod (met uitstralingzone)



hoogspanningsverbinding 450 kv



terreinen eigendom van defensie



militair oefenterrein



veiligheidszones munitieopslag



gasontvangestation



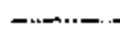
transportleiding aardgas



hogedrukgasleiding



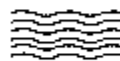
rioolwaterzuiveringsinstallatie



rioolwaterpijpleiding



1^o beschermingszone waterwingebied



2^o beschermingszone waterwingebied



ziekenhuis



instituut geestelijk en
lichamelijk gehandicapten



begraafplaats



gemeentegrens

kaart 7

overige gebruiksvormen en gegevens