

GEMEENTE



RHENEN

## BESTEMMINGSPLAN

# KOERHEUVEL I

Behoort bij raadsbesluit  
d.d. 25 SEP. 1990<sup>no. 23</sup>

*l*  
secretaris van Rhenen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'I. R. de Vries', written over a horizontal line.

TOELICHTING

Toelichting bij het bestemmingsplan Koerheuvel I  
(partiële herziening ex artikel 30 WRO)

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1. Aanleiding tot het plan

1.2. Planopzet

2. Planbeschrijving

2.1. Hoofdopzet

2.2. De landschappelijk in te richten zone

2.3. Het woongebied

2.4. Bestemmingsbepalingen

3. Woningbehoefte

4. Afweging

5. Uitvoerbaarheid van het plan

5.1. Economische uitvoerbaarheid

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6. Gevoerd overleg

6.1. Advies Provinciale Planologische Commissie

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding tot het plan

Op 25 oktober 1983 stelde de raad van de gemeente Rheden het bestemmingsplan Koerheuvel vast dat voorzag in de bouw van circa 470 woningen.

Bij besluit van 18 december 1984 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht het plan gedeeltelijk goedgekeurd en voor een belangrijk deel hieraan hun goedkeuring onthouden. Toch werd perspectief op enige aanvullende woningbouw gegeven.

Daarbij hebben zij bijzondere betekenis toegekend aan de geschiedenis van de planvorming voor de Koerheuvel, hetgeen als volgt in hun beschikking werd verwoord:

"Wij menen, dat het gemeentebestuur uit hetgeen zich met betrekking tot de Koerheuvel heeft afgespeeld het vertrouwen mocht hebben dat van provincie-wege met de bebouwing van tenminste een deel van de Koerheuvel zou kunnen worden ingestemd.

Voor de toekomstige ontwikkeling van het Koerheuvelgebied dient ons inziens uitgangspunt te zijn, dat het eerdergenoemde zeer waardevolle erosiedal met het aansluitende gesloten bosgebied zowel direct als indirect onaangetast blijft. Daarvan uitgaande ontmoet de geprojecteerde woningbouw op het meest oostelijke plangedeelte, met een capaciteit van rond 150 woningen, bij ons geen bezwaar. Wij hebben dan ook besloten om met toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid, zoals die is opgenomen in het vigerende streekplan "Utrecht-oost", dit plangedeelte goed te keuren.

Het overige voor woningbouw bestemde gebied komt daarentegen niet voor goedkeuring in aanmerking, omdat het zojuist geformuleerde uitgangspunt daarin onvoldoende tot uiting komt. Wij achten woningbouw, van een nader te bepalen omvang en aard, in dit gebied toelaatbaar, mits het hiervoor vast te stellen bestemmingsplan waarborgen bevat, dat een belangrijk deel van dit gebied op een passende wijze wordt ingericht en beheerd, zodanig dat het in die vorm voor de toekomst van bebouwing zal zijn gevrijwaard. Een breed uitlopende groenvoorziening, die toekomstige bebouwing scheidt van het westelijk van het plangebied gelegen gebied achten wij onontbeerlijk."

Over de omvang en aard van de toegelaten woningbouw is met Gedeputeerde Staten in 1985 nader overleg gevoerd. Dit overleg heeft geresulteerd in een principe-akkoord over een schetsverkaveling voor het betrokken gebied met een woningbouwcapaciteit van circa 140 woningen. Het westelijke gedeelte van de Koerheuvel met een breedte van circa 200 m dient vrij van bebouwing te blijven en op passende wijze te worden ingericht en beheerd.

Inmiddels werd tegen het besluit van Gedeputeerde Staten Kroonberoep aangekend. Bij besluit van 27 juni 1988 deed de Kroon uitspraak en bevestigde het besluit van Gedeputeerde Staten. Met de provinciale overheid was de Kroon van mening, dat op het westelijke gedeelte van de Koerheuvel overeenkomstig de gestelde richtlijnen enige bebouwing kan worden toegelaten.

De Kroon kende doorslaggevende betekenis toe aan de in het verleden bij het gemeentebestuur door het rijk en de provinciale overheid gewekte verwachtingen, en de in verhouding tot de grote woningbehoefte, geringe mogelijkheden voor opvang van die behoefte in of nabij Rhenen.

### 1.2. Planopzet

Het voorliggende plan is een stedenbouwkundige uitwerking van het eerder vermelde principe-akkoord met Gedeputeerde Staten.

Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat het plan nauw aansluit bij het oorspronkelijke en van beleidsmatige nieuwe gezichtspunten geen sprake is. Vanwege de nauwe relatie met het bestemmingsplan Koerheuvel heeft de toelichting van dit oorspronkelijke plan voor deze planherziening nog wezenlijke betekenis. Hiernaar wordt dan ook verwezen en het accent ligt vooral op een verklaring van de gewijzigde planinvulling.

Tevens kan in de toelichting rekening worden gehouden met de in het volkshuisvestingsplan van de gemeente (vastgesteld 1988) berekende woningbehoefte in kwalitatieve en kwantitatieve zin.

In het hoofdstuk afweging wordt de vraag beantwoord of met het voorliggende bestemmingsplan inderdaad voldaan wordt aan de nadere richtlijnen van Gedeputeerde Staten, inhoudende dat het waardevolle erosiedal en het bosgebied van "De Tangh" noch direct noch indirect mag worden aangetast.

Tenslotte wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan belicht en worden de resultaten van het gevoerde overleg weergegeven.

## 2. Planbeschrijving Koerheuvel I

### 2.1. Hoofdopzet

Dit bestemmingsplan Koerheuvel I moet, als partiële herziening van het bestemmingsplan Koerheuvel, in samenhang met dat plan en de besluitvorming daarover gezien worden. Het besluit van Gedeputeerde Staten (later in beroep door de Kroon bevestigd) leidt tot een driedeling van het oorspronkelijke plan.

Deze drie delen zijn:

- een strook in het oosten, grenzend aan Paardenveld en Nieuwe Veenendaalseweg, is goedgekeurd als woongebied. Deze woonfunctie is al voor een groot deel gerealiseerd;
- in een gedeelte in het westen van het plangebied is de woonbestemming niet goedgekeurd; hier dient een zone behouden te blijven die aantasting van de meer westelijk gelegen waardevolle landschappen voorkomt;
- tussen deze twee stroken geldt, zoals Gedeputeerde Staten dat in hun besluit hebben geformuleerd: "dat ... de realisering van nog enige woningbouw onder stringente voorwaarden niet moet worden uitgesloten. Uitgangspunt daarbij dient te zijn dat het waardevolle erosiedal met het aansluitende gesloten bosgebied zowel direct als indirect niet wordt aangetast".

Het onderhavige bestemmingsplan bevat twee van de drie zones, en wel de landschappelijk in te richten zone in het westen, en de uitbreiding van het bestaande woongebied die daar aan grenst. In dit plan is tevens een in het goedgekeurde gedeelte liggende houtsingel meegenomen in het te ontwikkelen woongebied, ooreenkomstig het eerder vermelde principe-akkoord met Gedeputeerde Staten.

Het watertorencomplex is buiten de planherziening gehouden, omdat voorlopig de waterbufferfunctie ook in de nieuwe beheersstructuur van de Waterleidingmaatschappij Midden Nederland, in stand blijft.

### 2.2. De landschappelijk in te richten zone

Het landschap ter plaatse van dit bestemmingsplan en in de omgeving ervan is te kenmerken als een golvend terrein, met agrarische kavels omringd door houtsingels. Het betreft een al wat ouder ontginningslandschap, waarin de houtsingels een functie hadden als windbreking. In vroegere jaren zijn deze

gronden vooral voor de tabaksteelt gebruikt. Thans vervullen de agrarische kavels ook een functie als bufferzone tussen de stad Rhenen en de meer westelijk gelegen bosgebieden.

Kenmerkend is het reliëf van het gebied. Het behoort tot de Utrechtse Heuvelrug, waarin ten westen van het onderhavige plangebied een erosiedal aanwezig is. Van het plangebied ligt het hoogste gedeelte in het zuidoosten, nabij de watertoren (50 m + NAP), het terrein helt bergafwaarts naar het noorden (de meest noordelijke punt van het plangebied ligt het laagste: 37 m + NAP). In het noordelijke gedeelte komen ook de steilste gedeelten van het terrein voor, tot plaatselijk 1 m hoogteverschil over 15 m. Ten westen van het plangebied komen nog steilere hellingen voor; deze zijn overwegend door houtsingels beplant.

Dit soort reliëfrijke overgangszones van heuvelrug naar lager gelegen gebieden komen in de gemeente Rhenen meer voor. In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente, vastgesteld in 1987, zijn de aangrenzende agrarische gebieden bestemd als Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken, waarbij als karakteristiek kenmerk "het landschap met reliëf" wordt aangemerkt. Dit kan ter plaatse als volgt omschreven worden: Dit landschap met reliëf is een agrarisch overgangsgebied van heuvelrug naar Rijndal, gelegen op de rand van de stuwwal. Het plangebied hoort daarbij niet tot de al vroeg ontgonnen bouwlanden, wat blijkt uit het ontbreken van een dik humusdek. Karakteristieke elementen van dit gebied en vergelijkbare gebieden zijn: de boszomen, de bestaande glooiingen, het gebruik als (overwegend) akkerbouwgebied met daartussen verspreide houtsingels en bosjes, het bestaan van weinig bebouwing. Recreatief heeft dit gebied betekenis voor wandelaars en fietsers.

Een gedeelte van het plangebied dient als onderdeel van dit landschapstype behouden te blijven. De bestaande akker wordt weliswaar enigszins verkleind, maar vorm en ligging van het open terrein zijn zodanig gekozen dat de glooiende ligging goed zichtbaar blijft en ook zo dat een harmonieuze ruimte ontstaat. Deze ruimte dient aan alle zijden door dichte bossingels omringd te zijn.

Qua begroeiing heeft dit gebied geen bijzondere waarde. De potentie die het heeft, namelijk dat van de schrale bouwlanden en de bijbehorende vegetatie, wordt bij normaal agrarisch gebruik bedreigd. De laatste jaren is sprake van overwegend maisteelt, met de bijbehorende intensieve bemesting. Deze eutrofiëring beïnvloedt niet alleen deze akker, maar heeft via uitspoeling ook effect op de lagere delen van het dal. Het behoud van het agrarisch terrein ter plaatse heeft dan vooral positieve gevolgen als het beheer niet gericht is op intensieve bemesting.

Het terrein zal dan ook als een weinig bemeste traditionele rogge-akker beheerd worden. Daardoor kunnen na verloop van tijd door verschraling ook de karakteristieke akkeronkruiden terugkomen. Ook visueel is dit aantrekkelijker dan een moderne agrarische monocultuur. Opgemerkt moet wel worden dat een dergelijke beheersvorm door de bewerkbaarheid en de lagere opbrengsten onrendabel is.

### 2.3. Het woongebied

Het woongebied, dat hier voorzien is, ligt enigszins ingeklemd tussen enerzijds een bestaand woongebied, waarop aangesloten moet worden, onder meer voor wat betreft de ontsluiting, en anderzijds een agrarische open ruimte. Deze open ruimte dient een harmonieuze vorm te bezitten. Het woongebied wordt dus min of meer in een restruimte ingepast, waarbij visuele invloeden op de open ruimte zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden.

Het agrarisch gebied en het woongebied dienen gescheiden te worden door een dichte (ondoorzichtige) houtsingel. Tevens dient bij de detaillering van de er achter gelegen bebouwing voorkomen te worden dat deze, door bijvoorbeeld de hoogte, zichtbaar zou kunnen zijn vanuit de open ruimte.

De verkleining van het woongebied ten opzichte van eerdere plannen dwingt, zowel om nog een redelijke woningbouwcapaciteit te bereiken als om economische redenen, tot een efficiënte verkaveling. In dit kader is het niet mogelijk de bestaande houtsingel langs het al gerealiseerde woongebied in zijn geheel te behouden. Handhaving van de gehele houtsingel zou namelijk leiden tot een woongebied dat 27 woningen minder omvat dan een optimaal verkaveld gebied (een verlies derhalve van bijna 20%). De houtsingel diende in het vroegere bestemmingsplan ook in het bijzonder als geleiding van het (toen) veel grotere woongebied, wat door het thans kleinere aantal woningen niet meer noodzakelijk is. Destijds bestond ook niet het oogmerk de houtsingel in de oorspronkelijke vorm te handhaven, maar was deze bestemd voor groenvoorzieningen, dus voor wandelpaden en speelplaatsjes.

Een belangrijk argument voor of tegen het behoud van de bestaande houtsingel vormt de kwaliteit van de beplanting. Deze beplanting is geïnventariseerd door deskundigen van het Instituut "De Dorschkamp" te Wageningen. Hun conclusie (nader opgenomen in bijlage 1) is dat de kwaliteit van de houtsingel matig is en dat, bij een beslissing tot behoud op dezelfde plaats, het grootste deel van de houtsingel eerst tot aan de grond zou moeten worden gekapt. Alleen in het noordelijkste gedeelte bevinden zich groepjes goede eiken die het behouden waard zijn. De Dorschkamp constateert dat het tot aan de grond terug snoeien in feite leidt tot een nieuwe houtsingel, die (gezien de gelijke bodemkundige situatie elders in het gebied) ook elders geplant kan worden, bijvoorbeeld aan de westrand van het woongebied.

Het herstel van de houtsingel op de huidige plaats in zijn huidige vorm, zoals tijdens inspraak en vooroverleg over dit plan wel bepleit is, zou leiden tot een vrij klein nieuw woongebied dat geheel door dichte beplanting ingesloten wordt. Een tussen de woningen liggende dichte houtsingel zal uit een oogpunt van sociale veiligheid aanleiding geven tot klachten, en het beheer ervan zal zeer bemoeilijkt worden door intensieve betreding en oneigenlijk gebruik als het storten van tuinafval e.d.

Op grond van de voorgaande argumenten is besloten een gedeelte van de groenbestemming van het vigerende bestemmingsplan te behouden en wel het noordelijke gedeelte van de singel tot naast de speelplaats die in het bestemmingsplan Koerheuvel I is opgenomen.

Dit gedeelte bevat de kwalitatief beste beplanting. Deze goede beplanting, voornamelijk bestaande uit eiken, dient als basis voor het toekomstige beheer. Het betreft een gedeelte dat goed openbaar toegankelijk is (grenzend aan woonstraten) en waar het verlies aan woningbouwmogelijkheden beperkt is: ten opzichte van een eerder maximaal model 5 rijen-woningen minder.



Het verlies van een deel van de houtsingel wordt qua oppervlakte gecompenseerd door aan de westelijke grens van het woongebied een brede afschermdende landschappelijke groenvoorziening terug te plaatsen.

Het aansluiten aan het reeds gerealiseerde woongebied is essentieel als het gaat om de ontsluiting van het nieuwe woongebied. Het gebied wordt ontsloten door een tweetal wegen door dat bestaande woongebied. Deze worden in het nieuwe woongebied voortgezet. Gezien de beperkte omvang van het gebied verandert de ontsluitingsfunctie (tot uiting komend in een straatprofiel met vrijliggende voetpaden) snel in een erf functie, waar geen principiële scheiding van verkeerssoorten optreedt.

Het voorstel voor indeling van het woongebied is weergegeven op het bijgaande verkavelingsplan. Belangrijke elementen daarin zijn de volgende.

Er is een woningverdeling geschetst met in beginsel zoveel mogelijk rijenwoningen. Daarbij is uitgegaan van een gemiddelde woningbreedte van 5,50 m. Bij gebleken behoefte kunnen deze rijtjes gemakkelijker door kortere blokken vervangen worden dan omgekeerd.

Korte blokken zijn wel voorzien langs de randen van het gebied. Een belangrijke overweging daarbij is dat in deze landschappelijk gevoelige situaties een wat ruimere bebouwing, met veelal wat lagere gootlijn gewenst is. Ook komen hier enkele onregelmatig gevormde terreinen voor, die zich wel goed lenen voor vrijstaande woningen, maar minder voor blokken van meerdere woningen.

Bij deze gedeelten met vrijstaande woningen is ook in de meest noordelijke punt van het woongebied een woning voorzien ter vervanging van de enige bestaande woning in het gebied. Deze woning is klein en in bouwkundige slechte staat; vervanging door een woning op wat grotere afstand van de open agrarische ruimte is passend. De ontsluiting van de nieuwe woning kan plaatsvinden via de bestaande inrit vanaf de Reumersweg.

De helling van het terrein is het sterkst in de noordelijke helft van het gebied. Dit heeft invloed op de richting van de woningen (overheersend parallel aan de hoogtelijnen) en op de onderlinge afstanden van de blokken. Er dient namelijk ruimte gevonden te worden voor de opvang van hoogteverschillen, die circa 2 meter per woningkavel bedragen. Er dient voorkomen te worden dat de tuinen de indruk maken van een donkere put.

Aan enige aanpassing van hoogteligging is soms niet te ontkomen. Op de schets is een indicatie gegeven van mogelijke peilen van wegen, respectievelijk van eraan gelegen woningen. Deze indicatie is globaal en zal nog in detail nader bepaald moeten worden.

Het groenelement op de grens van het gerealiseerde en het nieuwe woongebied wordt ten dele gevormd door bestaande opgaande beplanting (zoals hiervoor beschreven), maar biedt ook ruimte voor een centraal in het totale woongebied gelegen speelplek.

Langs de rand van het open agrarisch gebied dient een dichte afschermdende groenvoorziening te komen. Deze bestaat uit bos met een dichte onderbeplanting. Op enkele plaatsen zullen voetpaden een verbinding vormen met het open gebied. Deze in principe onverharde paadjes lopen langs de rand van de akkers verder, zoals dat ook in de bestaande situaties het geval is.

Op één plaats, en wel in het zuiden van het plangebied is een "venster" op de open ruimte voorzien in het verlengde van de zichtlijn vanaf de Koerheuvelweg. Hier is wel boombeplanting, maar het is mogelijk eronder door te kijken; hier kan een zitplek komen, waarvandaan men uitzicht over de akker heeft. Vanaf de (overzijde van de) open ruimte kan men niet of nauwelijks iets zien van de woonbebouwing achter deze plek door het verloop van de bosstroken en van de bolling van het terrein.

De capaciteit van de verkavelingsschets bedraagt 140 woningen, dat wil zeggen 107 rijenwoningen van minimaal 5,50 breed, 26 woningen in blokken van twee aaneen met een minimale kavelbreedte van 9,00 m en 7 vrijstaande woningen op kavels van circa 400 m<sup>2</sup>. Gezien de flexibiliteit van de indeling kan dit aantal nog variëren, waarbij overigens het aantal nauwelijks hoger, maar wel lager kan worden.

#### 2.4. Bestemmingsbepalingen

De voorschriften sluiten aan bij die van de aangrenzende bestemmingsplannen, met het oog op samenhang in het ruimtelijk beleid. Het woongebied sluit qua bestemmingsvoorschriften aan bij het bestemmingsplan Koorheuveld, dat van toepassing is op het aangrenzende woongebied. De voornaamste verschillen zijn de volgende.

De randbebouwing aan de zijde van het buitengebied is in dit plan iets ruimer geregeld om bijvoorbeeld ook vrijstaande woningen mogelijk te maken, zie de bestemming "Woningen landschappelijk ingepast (W1)". De eis van een goede overgang naar het buitengebied komt in het bijzonder tot uiting in de mogelijkheid van het stellen van nadere eisen aan goot- en bouwhoogte, dakhelling en plaatsing van de woning. Deze nadere eisen zullen in het bijzonder zo toegepast worden, dat in de naar de open ruimte gekeerde zijde van woningen in principe een geleidelijke overgang via een lage gootlijn en hellende dakvlakken dient te vertonen. Dit kan ook leiden tot aanwijzingen ten aanzien van de nokinrichting. Gezien de grote variatie in situaties kan deze richtlijn echter in sommige gevallen minder rigide worden toegepast. Dit kan bijvoorbeeld ook gelden voor afwijkende architectuurvormen, zoals platte daken.

De bestemming "Woningen, aaneengebouwd of vrijstaand (Wav)" omvat woningen op minder gevoelige situaties, al is de mogelijkheid van het stellen van nadere eisen, conform die bij de bestemming W1, eveneens mogelijk. Dit zal echter, omdat de afstand tot de kwetsbare open ruimte groter is, slechts op enkele plaatsen van toepassing zijn. In het algemeen bestaat een grote vrijheid van keuze van bebouwingstypen, variërend van vrijstaande tot rijenwoningen. Afhankelijk van het te kiezen woningtype en de parkeersituatie daarbij, zal het straatprofiel ook variëren. Randstroken langs de woonstraten, die voor parkeervoorzieningen benut kunnen worden (zie het Verkavelingsplan), maar eventueel ook voor tuinen met privé-parkeren, zijn in de woonbestemming mee opgenomen. Bij detaillering is er naar gestreefd een parkeercapaciteit van 1,35 parkeerplaats per woning te bereiken (inclusief privé-parkeren).

De Wav-bestemming bevat op enkele plaatsen variatiemogelijkheden in de verkaveling en de oriëntatie van woonblokken. Als voorbeeld is het meest zuidelijke bouwvlak met deze bestemming te noemen. Het op het verkavelingsplan voorgestelde noord-zuid gerichte bouwvlak zou hier bijvoorbeeld door haaks

er op staande blokken vervangen kunnen worden. De variatiemogelijkheden zijn overigens beperkt, gezien de noodzaak van een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte voor behouwing en de wens om zoveel mogelijk groen te sparen.

De bestemming Agrarisch gebied met bijzondere natuurlijke en landschappelijke kenmerken An1 sluit qua naamgeving aan bij een bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied, maar wijkt qua inhoud enigszins af. In het bijzonder speelt hier het beleid, gericht op de ontwikkeling van een traditionele kruidenrijke akker. Dit komt in de bestemmingsomschrijving tot uiting. Het aanlegvergunningstelsel sluit wel aan bij het bestemmingsplan Buitengebied, als gebied met veel reliëf.

### 3. Woningbehoefte

Al in hoofdstuk 1 van het door de raad der gemeente Rhenen op 4 april 1989 vastgestelde Volkshuisvestingsplan (zie bijlagen) komt de toekomstige bevolkingsontwikkeling ter sprake zoals die is voorzien in het Streekplan Utrecht. Dit plan gaat uit van een lichte daling van het aantal Rhenense ingezetenen tot 16.220 in het jaar 2000, waarvoor een woningvoorraad van 6.630 vereist is.

In hoofdstuk 4 van het Volkshuisvestingsplan wordt een becijfering gemaakt van het aantal woningen dat nodig is om het aantal inwoners van de gemeente constant te houden. Om dat doel te bereiken dient de bestaande woningvoorraad met ± 1.085 woningen te worden vergroot tot ± 6.700 woningen.

De ruimtelijke mogelijkheden voor deze toename zijn opgesomd in tabel 4.9 van het Volkshuisvestingsplan. Daarin wordt het middengebied van de Koerheuvel genoemd; dit middengebied is begrepen in het onderhavige bestemmingsplan Koerheuvel I.

Uit het in het Volkshuisvestingsplan gegeven overzicht van de ruimtelijke mogelijkheden blijkt, dat het onderhavige plangebied een belangrijke functie heeft voor de woningbouwplannen op korte termijn. In paragraaf 6.1.2 wordt nl. het gewenste woningbouwprogramma voor de korte termijn vermeld. Dit programma omvat voor de perioden 1988-1992:

± 260 huurwoningen

± 100 premiekoopwoningen

± 20 vrije sector-koopwoningen in de goedkope sector

± 75 bouwkavels

Van dit programma van in totaal circa 455 woningen dient het overgrote deel, t.w. ± 335 woningen, in Rhenen en Achterberg te worden gerealiseerd.

Ingevolge de oorspronkelijke planopzet zouden in dit middengebied ± 163 woningen kunnen worden gebouwd waarbij werd uitgegaan van rijenwoningen met een gevelbreedte van 5,10 m. De praktijk heeft echter geleerd dat een dergelijke eenzijdige wijze van bebouwing de exploitatiemogelijkheden van een plangebied erg bemoeilijkt. Waar de nieuwe opvattingen van de Rijks-overheid leiden tot een beperking van bouw van sociale huurwoningen zal in grotere mate een beroep op institutionele beleggers moeten worden gedaan. Dergelijke beleggers vragen een grotere diversiteit aan woningtypen. Met inachtneming van deze gegevens is het aantal woningen in een nieuwe verkavelingsopzet teruggebracht tot 140 woningen, waarvan 107 rijenwoningen met een breedte van 5,50 m.

In paragraaf 6.1.3 van het Volkshuisvestingsplan worden de gewenste aanpassingen van en aanvullingen op de bestaande woningbouwplannen besproken, waarbij verschuivingsmogelijkheden van huur- naar koopsector aandacht krijgen. In die sectoren biedt het plan Koerheuvel I ruime mogelijkheden met name voor wat betreft de rijenwoningen, die of als huur- of als premiekoopwoningen kunnen worden uitgevoerd. In hoeverre de kavels aan de randen van het plangebied voor koopwoningen in blokjes (met een lagere gootlijn) danwel als bouwkavels zullen worden uitgegeven, zal afhankelijk zijn van de behoefte die zich manifesteert.

Samenvattend kan worden gesteld dat gelet op de in het gemeentelijk Volkshuisvestingsplan becijferde woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin de in het bestemmingsplan Koerheuvel I voorziene woningbouw mogelijkheden niet kunnen worden gemist.

#### 4. Afweging

Thans dient afgewogen te worden of met de ontwikkeling in twee delen, namelijk een woongedeelte en een agrarisch gedeelte, van het niet goedgekeurde deel van de Koerheuvel voldaan wordt aan de voorwaarde, dat het aansluitende waardevolle erosiedal en het bosgebied van "De Tangh", zowel direct als indirect onaangetast blijft.

Deze voorwaarde van provincie en rijk wordt ingegeven door het feit, dat de Koerheuvel deel uitmaakt van een groot aaneengesloten gebied met belangrijke landschappelijke en natuurwetenschappelijke kwaliteiten: de Utrechtse Heuvelrug.

Het is zeker zo dat een te vergaande stedelijke penetratie deze waarden op onaanvaardbare wijze kan aantasten, als er onvoldoende afstand tot deze waardevolle gebieden in acht wordt genomen en gemakkelijk verstoring op kan treden. Toch is het afstandscriterium niet allesbepalend voor het tegengaan van verstorende invloeden en moet ook gewicht worden toegekend aan de wijze waarop het tussenliggende gebied als bufferstrook wordt ingericht en beheerd.

De grens van de woonbebouwing is ten opzichte van het oorspronkelijke plan 150 à 200 m teruggelegd in oostelijke richting. Hierdoor is een brede buffer ontstaan die als rogge-akker wordt ingericht en vrij zal blijven van bebouwing. Aan de randen is een landschappelijke groenvoorziening geprojecteerd met een variabele breedte van 10 tot 40 m. Door de keuze voor een afnemend bebouwingspercentage in combinatie met beperkte goot- en bouwhoogten van woningen aan de rand van het woongebied, wordt een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied bewerkstelligd.

Het woongebied wordt op deze wijze visueel en functioneel gescheiden van het achterliggende gebied en de ontsluiting hiervan wordt niet vergroot.

Een milieu-vriendelijk beheer van de rogge-akker zal bijdragen tot het herstel van de natuurwaarden ter plaatse. De ecologische omstandigheden van het erosiedal zullen door het verdwijnen van de maiscultuur op het hoger gelegen akkercomplex zelfs verbeteren.

In visueel-ruimtelijk opzicht sluit de inrichting van het gebied aan bij de kenmerkende opeenvolgende open ruimten van het omringende gebied. De akker blijft als open ruimte groot van maat en het effect van de verkleining van

de ruimte is gering. De natuurwetenschappelijke kwaliteiten van het gebied worden niet aangestast.

Met de gedeeltelijke bebouwing van het Koerheuvelplateau wordt voorzien in een dringende woningbehoefte waarvoor nabij Rhenen geen alternatieve bouwlocaties aanwezig zijn. Tevens betekent deze bebouwing een laatste afronding van de noord-westelijke stadsrand van Rhenen op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze welke past binnen de grenzen van het Streekplan Utrecht.

Resumerend levert de in dit plan opgenomen ontwikkeling van het westelijk deel van de Koerheuvel noch direct noch indirect een aantasting op van het waardevolle erosiedal en het bosgebied "De Tangh" en wordt voldaan aan de door de provincie gestelde uitgangspunten.



## 5. Uitvoerbaarheid van het plan

### 5.1. Economische uitvoerbaarheid

Voor de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de aparte bijlage met de kostprijsberekening. Daaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### 5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Binnen de context van de procedure die leidde tot de gedeeltelijke goedkeuring van het bestemmingsplan Koerheuvel is ruimschoots gelegenheid tot inspraak geboden. Het thans voorliggende plan leidt tot een minder ingrijpende bebouwing van de Koerheuvel en zal uit dien hoofde op minder bezwaren hoeven te stuiten. Toch is opnieuw gelegenheid tot inspraak gegeven en een hoorzitting gehouden op 21 juni 1989.

Een verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## 6. Gevoerd overleg

### 6.1. Advies Provinciale Planologische Commissie

Het concept-bestemmingsplan is besproken in de vergadering van de P.P.C. van 27 september 1989. De commissie deelde in haar advies mee met het ontwerp-plan te kunnen instemmen. Ten aanzien van enkele onderdelen werden nog opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen worden hierna samengevat, waarna de gemeentelijke reactie wordt geformuleerd.

1. De wijziging van de geldende bestemming "Openbaar groen" in een woonbestemming betekent dat de ter plaatse aanwezige houtsingel zal moeten verdwijnen. Hoewel de P.P.C. begrip toont voor de motieven die aan de wijziging ten grondslag liggen (zie paragraaf 2.3 van deze Toelichting), zou naar hun oordeel het streven gericht moeten blijven op het partieel handhaven van de groensingel juist ter begeleiding en markering van de stedenbouwkundige structuur. Een in de P.P.C.-vergadering door de gemeentelijke vertegenwoordigers gedaan voorstel om een hoek met een waardevol groepje eiken te sparen wordt als minimum gezien.

Reactie: Aan het instituut De Dorschkamp in Wageningen is opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de kwaliteit van en mogelijkheden voor handhaving en/of beheer van de bestaande beplanting langs de oostelijke grens van Koerheuvel I (zie bijlagen). Uit dit onderzoek blijkt dat het noordelijke gedeelte van de bestaande singel kwalitatief het beste is. In het zuidelijke gedeelte is het principe "sparen van groepjes goede bomen" niet mogelijk, alleen al omdat goede bomen daar praktisch niet voorkomen. In het noordelijke gedeelte heeft de ligging naast een reeds bestaande straat, tevens als effect dat het groen hier als een openbaar en goed zichtbaar element kan fungeren. Het is hier mogelijk een samenhangend gedeelte van de singel te behouden ten koste van een beperkt verlies aan woningbouwcapaciteit: mede door enkele kleine verschuivingen in de verkaveling bedraagt het netto-verlies vijf rijenwoningen. Het onderhoudsadvies van "De Dorschkamp" zal leiden tot een sterke uitdunning van de houtsingel; deze krijgt daardoor een meer parkachtig karakter. Dit past ook beter bij een groenelement binnen de woonwijk (an een vooral op visuele afscherming gerichte "groene muur". Vanuit dit aspect van stedelijke inpassing, maar ook in aansluiting op de vigerende bestemming, is de bestemming "Groenvoorzieningen" op deze zone gelegd.

De bestemmingsomschrijving is echter uitgebreid door het behoud van bestaande landschappelijke elementen als doel bij de inrichting mede op te nemen.

2. Ten aanzien van het westelijke plangedeelte wordt, op grond van de intentie om hier natuurwaarden tot ontwikkeling te brengen, een A1-bestemming meer voor de hand liggend geacht dan de gegeven A1-bestemming. De voorschriften moeten ook op het beoogde beheer worden afgestemd. De P.P.C. betwijfelt of de in het concept-plan beoogde bescherming recht doet aan wat Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring voor ogen stond. Zij wensten waarborgen voor een passende inrichting, waarbij zij de suggestie deden om de gronden te doen verwerven door een natuurbeschermingsinstelling.

Reactie: Aan deze gronden is thans, conform het advies, de bestemming "Agrarisch gebied met bijzondere natuurlijke en landschappelijke kenmerken" gegeven. De voorschriften voor deze gronden zijn ook aangepast, waardoor met name de gebruikelijke bedrijfsmatige agrarische exploitatie, zoals het telen van snijmais, niet meer in overeenstemming met de doeleindenomschrijving is.

Deze gewijzigde bestemming is de voornaamste waarborg dat inrichting en beheer overeenkomstig het besluit van Gedeputeerde Staten zal plaatsvinden. Het is een secundair aspect wie dit beheer zal uitvoeren. Vanuit gemeentelijk oogpunt is het betrekkelijk onlogisch dat het betreffende terrein aan anderen in eigendom wordt overgedragen. Het vormt namelijk een enclave in een aaneengesloten gebied van 130 ha landschappelijk waardevolle terreinen in eigendom en beheer bij de gemeente Rhenen. Uit een oogpunt van samenhangend beheer kan de eigendom beter bij de gemeente blijven. Als agrarisch terrein zal het beheer enigszins afwijken van de andere landbouwkavels in dit gebied. In het beheersplan voor dit gebied (zie bijlage) zijn de uitgangspunten voor dit specifieke beheer opgenomen. Nader zal nog bezien worden of het onderhoud conform deze regels uitgevoerd zal worden door de gemeente zelf of door een pachter.

3. In de Toelichting is in te gaan op de bepalingen van de Wet Geluidhinder, voorzover van toepassing op dit plan.

Reactie: In de Toelichting bij het vigerende bestemmingsplan Koerheuvel is op dit aspect reeds ingegaan (in bijlage III). Daarin worden als voor het verkeerslawaai relevante wegen genoemd: Nieuwe Veenendaalseweg en Paardenveld. Voor 1993 werden hier intensiteiten verwacht van 4.700 respectievelijk 3.150 motorvoertuigen per etmaal. De 50 dB(A) contouren bij

deze intensiteiten werden bepaald op minder dan 35 m uit deze wegen; de situering van de reeds bestaande bebouwing ten oosten van het plan houdt hier rekening mee. Deze bebouwing beschermt de bebouwing in Koerheuvel I nagenoeg volledig af. De minimale afstand bedraagt bovendien meer dan 90 m. Ook bij een verdere stijging van de verkeersintensiteit tot 2.000 is geen geluidhinder in het onderhavige plangebied te verwachten.

4. Het gehele gebied van de Koerheuvel valt onder de boringsvrije zone van het grondwaterbeschermingsgebied Rhenen op grond van de Verordening Grondwaterbescherming provincie Utrecht 1988. Hieruit vloeien voorschriften voort, onder andere voor het doorbreken van kleilagen. In de Toelichting dient nog aandacht te worden geschonken of, en zo ja in hoeverre daaruit gevolgen voor de geprojecteerde bestemmingen voortvloeien. Reactie: In het Grondwaterbeschermingsplan Provincie Utrecht wordt ten aanzien van het beschermingsgebied Rhenen vermeld dat de eerste slecht-doorlatende laag lager dan 29 m beneden maaiveld ligt en grondwater opgepompt wordt vanuit een diepte van meer dan 80 m. Het bestemmingsplan Koerheuvel ligt hoger dan het puttenveld, op een ondergrond die funderen op staal toelaat. Aantasting van kleilagen door normale activiteiten is uitgesloten.
5. Opmerkingen ten aanzien van de voorschriften.

De voorschriften zijn aangepast conform de opmerkingen ten aanzien van artikel 1 m en artikel 4.6.b; over de navolgende opmerkingen kan de aanpassing nog nader toegelicht worden.

Artikel 4.3.i, annex artikel 5.3.j. In het vigerende plan "Koerheuvel" waren afstandsbepalingen tussen woningen opgenomen, opdat de gegeven speelruimte bij de detaillering van de verkaveling niet tot ruimtelijke conflicten zou kunnen leiden. Hoewel in dit plan in principe aangesloten is bij deze bepalingen, is de speelruimte in de praktijk zo gering geworden dat de wegen en daarmee de plaatsing van de blokken erlangs nagenoeg vaststaan. De onderlinge afstanden zijn daardoor thans op de kaart vastgelegd. De betreffende bepalingen in de voorschriften kunnen daarvoor vervallen.

Artikel 6.1. Dit lid is inderdaad aangepast, mede conform het gestelde naar aanleiding van opmerking 2 van de P.P.C.

Artikel 6.3. De betreffende bestemming betreft een thans geheel boomloos gebied. Aangezien deze openheid ook essentieel is vanuit de visie op het

landschap ter plaatse, is een vereiste van een aanlegvergunning voor het rooien van bomen niet noodzakelijk.

Artikel 6.3.b. Dit voorschrift vervalt als gevolg van de gegrondverklaring van het bezwaar van de Stichtse Milieufederatie op dit onderdeel.