

T O E L I C H T I N G

DEEL UITMAKENDE VAN HET BESTEMMINGSPLAN

ELST - HET WOUD

INHOUD

	<u>Blz.</u>
1. INLEIDING	2
2. BESTAANDE TOESTAND	
2.1 Begrenzing	3
2.2 Bestaande bebouwing	4
2.3 Landschappelijke aspecten	5
2.4 Verkeersaspecten	6
2.5 Voorzieningen	7
3. VIGERENDE BESTEMMINGSREGELING	8
4. STREEKPLAN EN STRUCTUURPLAN	9
5. GEWENSTE ONTWIKKELING	10
6. PLANBESCHRIJVING	
6.1 Algemene aspecten	12
6.2 Woonbestemmingen	13
6.3 Openbare doeleinden	14
6.4 Autoboxen	15
6.5 Nutsdoeleinden	15
6.6 Groenvoorzieningen	15
6.7 Erf	15
6.8 Verkeersvoorzieningen	15
6.9 Geluidsaspecten	16
6.10 Juridische regeling	17
7. UITVOERBAARHEID	
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
7.2 Economische uitvoerbaarheid	18
7.3 Uitvoerbaarheid, gerelateerd aan het Volkshuisvestingsplan	18
8. RESULTATEN VAN HET VOOROVERLEG	
a. Overleg ex artikel 10 (oud artikel 8) B.R.O.	20
b. Overleg met de Provinciale Planologische Commissie	29

1. INLEIDING

Het gebied "Het Woud" betreft één van de drie plandelen van het geldende bestemmingsplan "Elst". In dit bestemmingsplan was dit gebied bestemd voor de bouw van 168 woningen (90 woningwet, 69 premie, 9 vrije sector). Daarvan zijn er inmiddels 94 gerealiseerd (81 woningwetwoningen en 13 premie A-woningen). Centraal in het gebied was een terrein bestemd voor openbare doeleinden, waarop de openbare kleuter- en lagere school (De Koolmees resp. De Woudschool) is gebouwd.

De economische recessie de afgelopen jaren heeft echter ook voor dit gebied consequenties gehad wat betreft de realiseringmogelijkheden van woningbouw. De door diverse factoren veroorzaakte teruglopende vraag naar koopwoningen (premie en vrije sector), alsmede problemen met betrekking tot de grondverwerving hebben ertoe bijgedragen, dat de economische uitvoerbaarheid van het geldende bestemmingsplan voor dit plandeel Het Woud op de tocht kwam te staan.

Eén en ander heeft de noodzaak met zich meegebracht over te gaan tot een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij de bebouwingsdichtheid voor dit plangebied is opgevoerd teneinde de opgetreden exploitatieverliezen op te vangen.

Om doelmatigheidsredenen is voor dit plandeel Het Woud thans een afzonderlijk bestemmingsplan ontworpen, daarmee de integrale herziening van het geldende bestemmingsplan "Elst" niet afwachtend. Opname van de onderhavige planherziening in een integrale bestemmingsplanherziening zou de realiseringmogelijkheden voor woningbouw in Elst op kortere termijn teveel vertragen.

2. BESTAANDE TOESTAND

2.1. Begrenzing

De grenzen van het bestemmingsplan Het Woud worden gevormd door de achterzijde van de percelen, gelegen aan de Rijksstraatweg, de Franseweg, de Veenendaalsestraatweg en de Woudweg, alsmede van enkele aan de Prinsenweg gelegen percelen.

Bij het plangebied behoort eveneens dat gedeelte van de Prinsenweg, dat aansluit op de Veenendaalsestraatweg.

2.2. Bestaande bebouwing

Binnen het plangebied komt reeds enige bebouwing voor.

Enerzijds is deze bebouwing tot stand gekomen op basis van het vigerende bestemmingsplan (de scholen), anderzijds is deze met behulp van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, juncto artikel 50, lid 8, van de Woningwet gerealiseerd (de 6 woningblokken ten zuiden van de Heideweg en het garageblok ten westen daarvan, de 13 premie-koopwoningen, die onlangs aan de Prinsenweg/hoek Heideweg zijn gebouwd).

Rondom het plangebied komt gemengde bebouwing voor: overwegend woonbebouwing, maar ook hier en daar bedrijfsbebouwing. Met betrekking tot de daarin uitgevoerde bedrijfsmatige activiteiten kan in het algemeen gesteld worden, dat deze geen ongunstige effecten zullen hebben op de aanwezigheid van woonbebouwing binnen het plangebied. In hoofdzaak betreft het bedrijfsmatige activiteiten, die passen binnen een gebied van gemengde bebouwing en waarvan de uitstraling vrij gering is. Een uitzondering hierop maakt wellicht de aanwezigheid van een aannemersbedrijf aan de Veenendaalsestraatweg, waarvan de bedrijfsbebouwing strak tegen het oostelijk deel van het plangebied is gesitueerd. Echter vormt deze bedrijfsbebouwing zelf een visuele afscheiding van het woongebied. Evenzeer geldt dit voor de aan dezelfde weg gelegen autospuiterij. Verwacht mag worden, dat binnen de mogelijkheden van de Rinderwet eventuele problemen voldoende kunnen worden opgevangen.

Voorts bevindt zich buiten het plangebied ten oosten van de Veenendaalsestraatweg het aan Defensie toebehorende M.O.B.-complex, waarbij een munitieopslag behoort. Daarbij geeft Defensie een aantal veiligheidszones aan, waarbinnen uit veiligheidsoverwegingen beperkingen gelden. Zo is het gehele plangebied gelegen binnen de C-zone (640 m tot 1.280 m). Daarvoor is de veiligheidsrestrictie gegeven, dat niet zijn toegestaan gebouwen met vlies- of gordijngevelconstructies en voorts gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt (bijvoorbeeld flatgebouwen).

2.3. Landschappelijke aspecten

Het plangebied is erg vlak, maar het loopt wel van zuid naar noord langzaam op. Het hoogteverschil tussen de zuid- en noordgrens bedraagt ongeveer 3 meter.

Het nog niet bebouwde deel van het plangebied wordt voor diverse doeleinden gebruikt. Het noordwestelijke deel wordt agrarisch gebruikt. Hier liggen enkele weiljes en er graast soms vee.

Tussen de weiljes ligt een gebied, dat als fietscrossbaan gebruikt wordt en een gebied waar puin gestort is. Op deze stortplaats is spontane vegetatie ontstaan.

Direct ten oosten van de scholen ligt een complex volkstuinten en ten oosten daarvan ligt de grond braak.

Bepplanting is in het plangebied maar spaarzaam aanwezig. De meeste beplanting bevindt zich rond de reeds gebouwde woningen en de scholen. Ook langs de Heideweg en de weg ten westen van de scholen is beplanting aangebracht en wel in de vorm van bomen.

Ten noorden van de scholen staat een rij populieren en verder komen enkele solitaire bomen voor.

2.4. Verkeersaspecten

Het plangebied is voor alle verkeerssoorten toegankelijk vanaf de Woudweg via de Heideweg. Aan de oostzijde heeft de Heideweg een doorverbinding voor alleen langzaam verkeer naar de Veenendaalsestraatweg. Ten zuiden van de Heideweg liggen parkeerplaatsen ten behoeve van de aldaar reeds gebouwde woningen. Deze woningen zijn alleen toegankelijk via looppaden. De ruimte tussen de voorgevels van deze woningen heeft een woonerfachtig karakter, maar er mogen en kunnen geen auto's komen.

In de noordwest hoek van het plangebied is een toegang voor het agrarisch gebruikte gebied.

2.5. Voorzieningen

Voorzieningen komen in het plangebied weinig voor.

In dit kader moeten genoemd worden de scholen en de speelvoorziening aan het oosten van de Heideweg.

De scholen hebben een functie voor de gehele kern Elst.

3. VIGERENDE BESTEMMINGSREGELING

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Elst", zoals het is vastgesteld bij raadsbesluit van 17 december 1974, nummer 10 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht bij besluit van 3 maart 1976, afdeling 5, nummer 420'75RO/363. Het plan is onherroepelijk geworden op 12 november 1979.

Enkele opvallende kenmerken van dit bestemmingsplan "Elst" voor het gebied Het Woud zijn:

- het gebied wordt ontsloten door het verlengen van de Heideweg (inmiddels gerealiseerd) en de Prinsenweg. Deze wegen worden door twee er vrijwel loodrecht op staande wegen verbonden. Alle ontsluitingswegen kenmerken zich door zeer lange, rechte of zeer flauw gebogen tracé's;
- de voorgestelde bebouwing bestaat overwegend uit tot blokken aaneengebouwde eengezinswoningen van het type met 2 bouwlagen en een kap. Alleen langs de Prinsenweg zijn voor een deel eengezinswoningen in half open bebouwing geprojecteerd en in de noordwest hoek van het plangebied enkele bejaardenwoningen, gedeeltelijk in strokenbouw met één bouwlaag en een kap;
- de woonblokken zijn overwegend langs de wegen geprojecteerd, behalve ten zuiden van de Heideweg waar zij loodrecht op de weg staan. Daardoor overheerst het aantal noord-zuid georiënteerde blokken;
- centraal in het plangebied ligt de bestemming "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven". Binnen deze bestemming zijn inmiddels twee scholen gebouwd;
- verder komen voor de bestemmingen "Nutsbedrijven" (hier is reeds een transformatorhuisje gebouwd), "Garageboxen", "Openbaar groen, plantsoen of berm", "Speelterrein", "Tuin", "Achtererf" en "Weg en of plein, parkeerterrein en of parkeerstrook".

4. STREEKPLAN EN STRUCTUURPLAN

Het thans nog geldende Streekplan Utrecht-Oost gaat er van uit, dat in de gemeente Rhenen slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de eigen bevolking. Deze "eigen bevolking" wordt bepaald door de zogenaamde "Vijf Vinger Theorie" (V.V.T.), die een vijftal criteria bevat, waarmee het begrip "eigen bevolking" inhoud wordt gegeven, t.w.:

- a. de aan de gemeente economisch gebondenen;
- b. de in de gemeente wonende bejaarden;
- c. de in de gemeente wonende zwerffoorensen;
- d. de in de gemeente wonende incomplete gezinnen;
- e. een deel van de in de gemeente wonende woningbehoevenden, die aan een andere, in de directe omgeving gelegen, gemeente economisch gebonden zijn (voor Rhenen 30% van a t/m d).

Het Streekplan wordt momenteel herzien.

Op 7 juni 1983 heeft de gemeenteraad het structuurplan voor de gehele gemeente vastgesteld. Daarin heeft op basis van een globale statistische analyse en het beleidsuitgangspunt, dat het inwonertal van de gemeente op het huidige niveau van circa 16.900 inwoners geconsolideerd dient te worden, een afweging tussen wenselijke en mogelijke lokaties voor woningbouw plaatsgevonden.

Uitgangspunt daarbij is tevens, dat het aanwezige evenwicht tussen draagvlak en voorzieningenniveau zoveel mogelijk in stand dient te worden gehouden hetgeen kan worden bereikt door de woningbouw zoveel mogelijk in verhouding tot de bestaande woningvoorraad over de kernen te verdelen.

Voor Elst betekent dit, dat mogelijkheden moeten worden aangegeven om te voorzien in de woningbehoefte van de eigen inwoners.

In het structuurplan worden daartoe 2 lokaties aangewezen, namelijk Het Woud en Het Bosje. Er wordt daarbij van uitgegaan, dat gedurende de planperiode van het structuurplan kan worden volstaan met een verdichting van de bebouwing in het gebied Het Woud, hetgeen gestalte moet krijgen door aanpassing van het voor dit gebied geldende bestemmingsplan Elst.

De verdichting zal zodanig kunnen zijn, dat in dit gebied ongeveer 40 woningen méér kunnen worden gebouwd dan de in het bestemmingsplan Elst geplande hoeveelheid, namelijk 168 woningen.

5. GEWENSTE ONTWIKKELING

Zoals in hoofdstuk 1 reeds is vermeld nopen de ontwikkelingen op de woningmarkt thans tot een wijziging van het vigerende bestemmingsplan in die zin, dat een verdichting van de woningbouw in het nog onbebouwde deel van het plangebied mogelijk wordt gemaakt. In onderstaande tabel wordt deze verdichting zichtbaar gemaakt. Tevens wordt een vergelijking gemaakt tussen deze plandichtheid en die in oudere bestemmingsplannen.

Ondanks dat het plan verdicht moet worden is het gewenst dat er een trapveldje in wordt opgenomen en er moet ook voldoende aandacht aan het beplantingsaspect worden gegeven. Tevens is het gewenst het wegenbeloop zodanig te veranderen, dat minder lange rechtstanden overblijven. Primair zouden de wegen het karakter van ontsluitingsweg van de eigen buurt moeten krijgen en pas op de tweede plaats zouden ze als doorgangsroute voor verkeer van buiten gezien mogen worden.

Een andere reden, die planherziening nodig maakt, is het feit, dat de bebouwing ten zuiden van de Heideweg afwijkt van hetgeen in het plan staat aangegeven. Weliswaar is niet afgeweken van de geest van het plan, maar wel is zodanig naar de letter (en het cijfer) van de voorschriften en de maatvoering op de kaart van het plan afgeweken, dat de werkelijkheid en het plan weer met elkaar in overeenstemming gebracht dienen te worden.

Planverdichting

	Bebouwd plandeel ten zuiden Heideweg	Nog te bebouwen plandeel	Totaal
Geldend plan	72 won.	96 won.	168 won.
Nieuw plan	81 won.	125 won. *	206 won.
Verdichting	9 won.	29 won.	38 won.

* inclusief 13 premiewoningen Bouwfonds Nederl. Gemeenten Prinsenweg

Vergelijking nieuwe plandichtheid met oudere bestemmingsplannen

Plannen	K a v e l g r o o t t e	
	woningwetwoningen	premiewoningen
Molenberg	108 m ²	180 m ²
Donderberg	138 m ²	206 m ²
Het Woud	129 m ²	162 m ²

In hoofdstuk 2.2 (Bestaande bebouwing) is onder meer gewezen op de aanwezigheid van bedrijfsmatige activiteiten rondom het betreffende plangebied. Deze activiteiten concentreren zich voornamelijk aan de Rijksstraatweg en de Veenendaalsestraatweg.

Uit het vooroverleg ex artikel 8 B.R.O. is de opmerking gekomen, dat het geen goede zaak is wanneer bedrijven door opdringende woonbebouwing met zwaardere hinderweteisen worden geconfronteerd. Met name de rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten in de provincie Utrecht spreekt in zo'n situatie dan zijn voorkeur uit voor een andere situering van de woonbebouwing.

In dat verband moet opgemerkt worden, dat dit voor het bewuste plangebied Het Woud thans nog geldende bestemmingsplan "Elst" reeds woonbebouwing ter plaatse toestaat. In de omvang en het karakter van de bedoelde bedrijfsmatige activiteiten is nagenoeg geen wijziging opgetreden.

Aan de Veenendaalsestraatweg is de autospuiterij van Van Batenburg verdwenen (is verplaatst naar Zwijsbergen), zodat ter plaatse nog slechts één autospuiterij is gevestigd. Verder zal de L.P.G.-installatie bij het autobedrijf Van Elst aan de Rijksstraatweg via het L.P.G.-saneringsprogramma zodanige aanpassingen ondergaan, dat de huidige situatie met betrekking tot de afstand van de opslagtank tot de aanwezige woonbebouwing langs de Heideweg in overeenstemming met de eisen zal worden gebracht.

Nu bovendien de praktijk heeft uitgewezen, dat van de rondom het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten geen overlast wordt ondervonden kan redelijkerwijs worden verwacht, dat een normale toepassing van de Hinderwet, ten aanzien van deze bedrijven niet op noemenswaardige problemen zal stuiten.

In hoofdstuk 2.2 (Bestaande bebouwing) is er voorts op gewezen dat het gehele plangebied is gelegen binnen de C-zone van het M.O.B.-complex ten oosten van de Veenendaalsestraatweg. Gebouwen, als in de vermelde veiligheidsrestricties voor deze zone bedoeld (hoogbouw met veel glas, zoals flatgebouwen) komen in het plangebied niet voor, terwijl de bestemmingsregelingen van dien aard zijn, dat een dergelijke bebouwing in het plangebied ook niet zal kunnen verrijzen.

6. PLANBESCHRIJVING

6.1. Algemene aspecten

Voor het reeds bebouwde en aangelegde deel van het plangebied is een bestemmingsregeling opgesteld die aansluit op de bestaande werkelijkheid. De bebouwing die in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan is gebouwd wordt zodoende gelegaliseerd.

Aansluitend op de bestaande wegen zijn ook in het onderhavige plan twee wegverbindingen in noordzuidrichting geprojecteerd maar het beloop is zodanig dat:

- een beweeglijk wegbeloop ontstaat door het vermijden van lange rechtstanden;
- met een minimale weglengte zoveel mogelijk woningen ontsloten worden;
- geen doodlopende wegen ontstaan.

Ongeveer in het midden van het plangebied zijn de beide noordzuidverbindingen weer onderling met een korte weg verbonden, waardoor binnen het plangebied een optimale bereikbaarheid door korte afstanden ontstaat.

Eveneens ongeveer in het midden van het plangebied is de wegruimte vergroot tot twee pleintjes. Een derde pleinvormige ruimte is gelegen aan de noordzijde van het plangebied.

De thans nog in het plangebied aanwezige fietscrossbaan en het volkstuincomplex zijn niet opnieuw in het plan opgenomen. Voor deze twee elementen wordt elders een vervangende lokatie gezocht.

Groenelementen zijn reeds aanwezig in het gebied ten zuiden van de Heideweg. Zowel tussen de achtertuinen van de woningen als langs de noord- en zuidkant ervan is boom- en struikbeplanting aangebracht. De Heideweg en het daarop aansluitende deel van de Prinsenweg zijn aan één zijde met bomen beplant. Ten oosten van de Heideweg ligt een groen speelveld. Zoals uit de bijgevoegde voorbeeldverkaveling (bijlage I) blijkt bestaat het voornemen om langs de geprojecteerde wegen ook zoveel mogelijk aan één zijde bomen te planten en ook de pleintjes van bomen te voorzien.

Centraal in het plangebied en direct aansluitend aan de scholen, is het gevraagde trapveld geprojecteerd. Door de centrale ligging van dit groene trapveld wordt bereikt dat:

- het op korte afstand van zoveel mogelijk toekomstige gebruikers komt te liggen;
- gezien in relatie tot het speelveld ten oosten van de Heideweg; een evenwichtige verspreiding van speelveldjes over het plangebied ontstaat;
- in combinatie met de beide pleintjes ter weerszijden van het trapveld, binnen het dichtverkavelde gebied toch een ruimtelijk element van formaat ontstaat.

Door het plangebied dient een groene route voor langzaam verkeer te worden aangelegd, die de toegang van langzaam verkeer in de noordwesthoek van het plangebied (de vroegere toegang tot het weiland) verbindt met die in de zuidoosthoek in het verlengde van de Heideweg (buiten het plangebied). Zodoende worden de Woudweg en de Veenendaalsestraatweg met elkaar verbonden. De route zal enkele grotere groenelementen met elkaar verbinden en daartussen bij voorkeur langs de met bomen beplante zijde van de wegen lopen. De route is vooral van belang voor leerlingen uit Elst die de scholen in Het Woud bezoeken.

In het plan is er van uitgegaan dat op ruime schaal op eigen erf geparkeerd zal worden. Additionele parkeerruimte kan onder andere worden gevonden door parkeerruimte in te richten op de pleintjes en door het hier en daar aanleggen van stroken voor dwarsparkeren voor de kopgevels van woningblokken. Voor de woningen ten zuiden van de Heideweg is langs deze weg parkeerruimte aanwezig. Deze blijkt onvoldoende capaciteit te hebben. Daarom zal ten oosten van deze woningen, door het aankopen van een strook grond aldaar, de parkeercapaciteit worden vergroot.

Voor de geprojecteerde woningen ten noorden van de Heideweg is in de voorbeeldverkaveling per woning 1,65 parkeerplaats aanwezig, hetzij op eigen erf, hetzij op openbare grond.

6.2. Woonbestemmingen

De reeds gebouwde en de geprojecteerde woningen zijn in drie bestemmingscategorien onder te brengen. De categorie Wa, woningen aaneengebouwd, overheerst. Hier kunnen normale aaneengebouwde eengezinshuizen worden gebouwd met een minimale breedte van 4.50 m. Een vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen voor het toestaan van door middel van bijgebouwen geschakelde woningen. Een kleinere breedte komt voor bij de drie oostelijke woningblokken ten zuiden van de Heideweg. Hier zijn smalle eengezinshuizen, met een breedte van 3.90 m gebouwd met afwisselend 1, 2 of 3 slaapkamers. Voor dit smalle type is een aparte bestemmingscategorie opgenomen.

Eveneens is een aparte bestemmingscategorie opgenomen voor het enige in het plangebied voorkomende vrijstaande eengezinshuis. Het betreft de nu nog vanaf de Prinsenvweg (het deel dat aansluit op de Veenendaalsestraatweg) toegankelijke woning die in de toekomst vanaf het oostelijke pleintje ontsloten zal worden.

De bouwvlakken van de woningen zijn steeds 12.00 m diep op de plankaart aangegeven. Omdat de woningdiepte gewoonlijk kleiner is is de mogelijkheid aanwezig met de woningen in de diepterichting van het bouwvlak te schuiven. Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn om voor de woning voldoende ruimte te maken om een carport te plaatsen. Voorkomen moet wel worden dat de onderlinge afstand tussen achtergevels niet te klein wordt. Mede in verband hiermee is bepaald dat de diepte van bovenverdiepingen van woningen niet groter dan 10.00 m mag zijn.

Over het algemeen is rondom de woningen een zone voor bijgebouwen geprojecteerd zodat zowel aan de voorzijde, de achterzijde en soms ook de zijkant bijgebouwen mogelijk zijn. Teneinde de mogelijkheid te openen om bij aanbouwen aan de zijgevel aan te sluiten aan de kapvorm van de woning (doorlopende kap) is in de bebouwingsvoorschriften Wa een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om een grotere bouwhoogte toe te staan (max. 6.00 m). Soms zijn beperkingen toegepast die uit de situatie zijn afgeleid. Zo is een smalle zone van bijgebouwen aan de voorzijde aangegeven als geen carports mogelijk zijn, maar wel bijvoorbeeld uitgebouwde entrees. Aan de achterzijde van de woningblokken ten zuiden van de Heideweg is de zone ook beperkt. De bergingen zijn daar aan de voorzijde gebouwd en het is de bedoeling de kleine achtertuinten zo min mogelijk te bebouwen en zo veel mogelijk groen te laten zijn. Daardoor zullen ze beter aansluiten op het openbare groen tussen de achtertuinten.

De breedte van bijgebouwen aan de voorzijde van de woningen (langs de weg of toegangspad) is beperkt tot maximaal de helft van de woningbreedte.

6.3. Openbare doeleinden

De bestemming betreft de beide scholen. De bestemmingsregeling laat de bestaande bebouwing toe. Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan is het bouwvlak verkleind maar het bebouwingspercentage vergroot. Een zone voor bijgebouwen is toegevoegd. Hier kan bijvoorbeeld een rijwielstalling worden gebouwd als die nodig is.

6.4. Autoboxen

De bestemming heeft betrekking op de autoboxen die gebouwd zijn ten westen van de woningen ten zuiden van de Heideweg.

6.5. Nutsdoeleinden

De bestemming heeft betrekking op een bestaand transformatorhuisje ten noorden van de Heideweg en een geprojecteerd transformatorhuisje in het noorden van het plangebied.

6.6. Groenvoorzieningen

Alleen de grotere groenelementen zijn als zodanig bestemd. Binnen de bestemming kunnen voetpaden worden aangelegd.

6.7. Erf

Deze bestemming komt twee keer voor bij de woningen ten zuiden van de Heideweg in het geval dat voorgevels tegenover elkaar liggen. De ruimtes tussen deze gevels hebben een woonerfachtig karakter maar ze zijn niet toegankelijk voor autoverkeer. Er zijn speeltoestellen, bloembakken, lage muurtjes en ander straatmeubilair op deze grotendeels verharde erven aangebracht.

6.8. Verkeersvoorzieningen

De bestemming heeft betrekking op de wegen in het plangebied. Omdat het de bedoeling is op enkele plaatsen, namelijk de pleintjes, ook speelgelegenheid mogelijk te maken, is in de bestemmingsregeling de mogelijkheid tot het plaatsen van speeltoestellen opgenomen.

Uit de wegprofielen op de plankaart blijkt dat het de bedoeling is de voetpaden in het algemeen niet verhoogd (zoals trottoirs) aan te leggen maar op gelijk niveau met de rijstroken. Een kleurverschil of een bestratingspatroon in het wegdek kan dan aangeven welke stroken voor voetgangers en welke voor auto's bedoeld zijn.

6.9. Geluidsaspecten

Ingevolge de Wet Geluidhinder moet bij bestemmingsplannen specifiek aandacht worden besteed aan het geluidsniveau waaronder nieuw te bouwen woningen vallen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet ingevolge artikel 77 van de Wet een akoestisch onderzoek worden ingesteld naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen, gelegen in geluidszones tengevolge van het wegverkeer en naar maatregelen om te voorkomen, dat de toekomstige geluidsbelasting vanwege de weg de hoogst toelaatbare belasting te boven gaat. Deze hoogst toelaatbare geluidsbelasting bedraagt in beginsel 50 dB(A).

In bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen kunnen Gedeputeerde Staten voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde vaststellen, zij het dat deze waarde niet meer mag bedragen dan 65 dB(A).

In principe hebben alle wegen een geluidszone. Hiervan zijn volgens artikel 74, lid 2, sub a, van de Wet, uitgezonderd de wegen, waarvan de gemeenteraad op grond van een redelijke schatting, na overleg met de weg aanlegger of wegbeheerder, heeft verklaard, dat daarvan binnen een periode van 10 jaar minder dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal gebruik zullen maken.

Het betreft hier de wegen Heideweg, Prinsenweg en Koninginneweg ten aanzien waarvan een ontwerp-raadsbesluit als hierbedoeld als bijlage bij deze toelichting is gevoegd (bijlage II).

Deze wegen hebben dus geen geluidszone en ten aanzien daarvan kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

De Rijksstraatweg en de Veenendaalsestraatweg zullen door hun hoge verkeersintensiteit echter wel een geluidszone hebben waarbinnen een deel van het plangebied zal komen te liggen.

De geluidszones bedragen ingevolge artikel 74, lid 1, sub a, van de Wet voor situaties in stedelijk gebied:

- 100 meter voor 2-strooks wegen met een intensiteit tussen 2.450 en 5.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm); in dat geval moet de gemeenteraad ingevolge artikel 74, lid 1, sub a.3, van de Wet, op grond van een redelijke schatting verklaren te verwachten, dat van de weg binnen een periode van 10 jaar 5.000 motorvoertuigen of minder per etmaal gebruik zullen maken;
- 200 meter voor 2-strookswegen met een intensiteit groter dan 5.000 mvt/etm. In 1983 zijn op de betreffende wegvlakken van de Rijksstraatweg en de Veenendaalsestraatweg de volgende verkeersintensiteiten waargenomen, uitgedrukt in de gemiddelde werkdagemaalintensiteit:

- Rijksstraatweg : 10.200 mvt/etm
- Veenendaalsestraatweg: 5.040 mvt/etm

Aan de hand van de te verwachten autonome groei van het wegverkeer van 1% per jaar is berekend, dat de gemiddelde werkdagemaalverkeersintensiteit over 10 jaar zal bedragen:

- Rijksstraatweg : 11.270 mvt/etm
- Veenendaalsestraatweg: 5.570 mvt/etm

De geluidszones voor beide wegen bedragen derhalve 200 meter.

Hierbinnen is op enkele plaatsen de realisering van woningen mogelijk aan beperkingen onderhevig.

Via een akoestisch onderzoek is nagegaan welke invloed de aanwezigheid van beide wegen met aangrenzende geluidszones heeft op de te bouwen woningen binnen het plangebied.

Met behulp van Standaardrekenmethode I is de geluidsbelasting berekend. Daarbij bleek, dat de voorkeursgrenswaarde, als bedoeld in artikel 82 van de Wet (50 dB (A)), niet zal worden overschreden. Geluidwerende maatregelen behoeven derhalve niet te worden getroffen.

De betreffende berekeningen zijn als bijlage III bij deze toelichting gevoegd.

6.10. Juridische regeling

Voor een deel van het plangebied is, overeenkomstig artikel 13, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bepaald dat verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht. De aanleiding hiervoor is dat de verwerving van het betreffende terrein mogelijk op moeilijkheden stuit, zodat tot onteigening moet worden overgegaan. De voortgang van de woningbouw in Elst komt dan in het geding.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat het plan voor het deel ten zuiden van de Heideweg een bevestiging is van de bestaande toestand en het overige plangebied overwegend is bestemd voor dezelfde doeleinden als in het voorgaande plan worden bij de uitvoering van het plan geen maatschappelijke problemen verwacht.

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

Op 19 november 1984 is met betrekking tot het voorontwerp van dit bestemmingsplan een informatiebijeenkomst gehouden in het Dorpshuis te Elst.

Tijdens deze informatiebijeenkomst zijn met betrekking tot het voorontwerp geen zaken aan de orde gesteld c.q. opmerkingen gemaakt, die aanleiding hebben gegeven het voorontwerp aan te passen. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage IV bij deze toelichting gevoegd.

Het plan kan dan ook maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de apart hieraan gewijde bijlage V.

7.3. Uitvoerbaarheid, gerelateerd aan het Volkshuisvestingsplan

Op grond van de berekeningen in hoofdstuk 5 en 6 van het Volkshuisvestingsplan is er in Elst behoefte aan ± 119 woningen, in de periode 1988 tot en met 1992.

Deze behoefte is als volgt gespecificeerd (tabel 6.4 van VHP):

77 huurwoningen in de sociale sector,

21 premiekoopwoningen,

2 vrije sectorwoningen,

19 bouw kavels.

Inmiddels zijn in het plangebied Het Woud gerealiseerd danwel middels contingenten voorbereid:

14 sociale huurwoningen

14 premiekoopwoningen

4 vrije sectorwoningen met éénmalige bijdrage

7 vrije sectorwoningen.

Daarnaast is er nog ruimte voor:

19 sociale huurwoningen en

29 koopwoningen in rijen, uit te voeren in diverse financierings-
categorieën.

Afhankelijk van de contingentering in de komende jaren is het ook mogelijk, met enige verdichting, dit resterende deel van het exploitatiegebied te bebouwen met maximaal 54 rijenwoningen.

Daarmee zou voor een zeer belangrijk deel aan de woningbehoefte in Elst tegemoet zijn gekomen.

8. GEVOERD OVERLEG

a. Overleg ex artikel 10 (oud artikel 8) Besluit op de ruimtelijke ordening

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestedingsplan toegezonden aan de vooroverleginstanties.

Geen reacties werden ontvangen van:

- de provinciale inspectie landinrichting van het Ministerie van Landbouw en Visserij;
- het hoofd van de 3e afdeling van de provinciale griffie;
- de provinciale Utrechtse stichting voor welzijnsbevordering;
- de Stichting Economisch Technologisch Instituut voor Utrecht;
- het Recreatieschap Rijn- en Lekoevers;
- het Recreatieschap Utrechtse Heuvelrug en Valleigebied;
- de Rijksverkeersinspectie, district noord-west.

Geen opmerkingen op het voor-ontwerp bevatten de reacties van:

- de inspecteur van de ruimtelijke ordening;
- de rijksdienst voor de monumentenzorg;
- de directeur landelijke gebieden en kwaliteitszorg van het Ministerie van Landbouw en Visserij;
- de rijksdienst voor oudheidkundig bodemonderzoek;
- de directeur-generaal van energie van het Ministerie van Economische Zaken;
- het Waterschap Grebbe;
- de N.V. Nederlandse Gasunie;
- de gewestelijke raad voor Utrecht van het Landbouwschap;
- de directeur landbouw en voedselvoorziening van het Ministerie van Landbouw en Visserij;
- de directie bovenrivieren van Rijkswaterstaat;
- de directie Utrecht van Rijkswaterstaat.

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

A. De directeur van de Provinciale Planologische Dienst

Met betrekking tot bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan deel ik u mede, in grote lijnen met het bestemmingsplan te kunnen instemmen. De opzet van het plan vertoont grote overeenkomst met het geldende plan en is, waar dat nog mogelijk is, wat gevarieerder verkaveld.

Over enkele details is nog nadere verduidelijking gewenst.

Hoewel zulks niet in de plantoelichting is vermeld, ga ik er vanuit dat u te zijner tijd bij het ter goedkeuring aanbieden van het plan danwel eventueel in het kader van een zgn. art. 19 W.R.O.-procedure een inzicht zult geven in de geactualiseerde woningbehoefte welke aan het bestemmingsplan c.q. bouwplan ten grondslag ligt.

Ik acht de door u in het jaar 1980 verstrekte gegevens in het kader van de toepassing van art. 19 W.R.O. ten behoeve van 45 woningen in het onderhavige plangebied, inmiddels verouderd.

Het geldende bestemmingsplan voorziet reeds in bebouwing van het gebied, doch volledigheidshalve ware in de plantoelichting nog aan te geven of het verdwijnen van het complex volkstuinen en de fietscrossbaan nog consequenties heeft in de vorm van het aanwijzen van een vervangende lokatie.

Daarnaast roept de vermelding van het feit, dat er sprake is van een voormalige stortplaats de vraag op, of een onderzoek naar mogelijke verontreiniging niet gewenst is.

De voorschriften

Artikel 4 lid 4b

Het bebouwingspercentage van 50 ten behoeve van bijgebouwen is te hoog. De nog steeds geldende circulaire inzake de aan- en bijgebouwenregeling gaat slechts tot 15% van het totale perceelsoppervlak met een maximum van 50 m² in die gevallen, waar het perceel tenminste 215 m² groot is. De regeling ware aan te passen.

Artikel 4 lid 4f

De toegestane bouwhoogte van 6 meter voor een aangebouwd bijgebouw is in normale omstandigheden te hoog.

De bijzondere omstandigheden waarin 6 meter bouwhoogte wel toelaatbaar is ware duidelijker in de voorschriften te regelen danwel goed toe te lichten.

Artikel 5 lid 6

De bedoeling van de vrijstelling is niet geheel duidelijk. Dit ware nader toe te lichten of zonodig anders te regelen.

Commentaar

Aan de hand van lijsten van woningzoekenden zal de geactualiseerde woningbehoefte worden aangetoond.

In de toelichting is thans nader ingegaan op het verdwijnen van de fietscrossbaan en van het complex volkstuinten. Wat betreft de vuilstort wordt opgemerkt, dat op een gedeelte van de aangekochte gronden in het noordelijk deel van het plangebied puin is gestort. Uit een ingesteld onderzoek is gebleken, dat er geen aanleiding bestaat om te veronderstellen, dat hier sprake is van enige vorm van ernstige bodemverontreiniging.

Voorschriften

Artikel 4, lid 4b: Niet ingezien wordt waarom het bebouwingspercentage te hoog is. Gekozen is voor een aan- en bijgebouwenregeling, die uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht moet worden. Daarvan getuige ook het feit, dat opnemings van een vrijwel identieke regeling in andere bestemmingsplannen (bijv. Binnenstad, De Driehoek en Koerheuvel) geen bezwaren hebben opgeleverd.

Bovendien is de regeling zodanig geredigeerd, dat de uiteindelijke oppervlakte aan toegestane aan- en bijgebouwen wordt gerelateerd aan de grootte van de zone van bijgebouwen. Deze zone kan voor ieder perceel verschillend van grootte zijn en daarmee dus ook de maximaal toegestane oppervlakte van aan- en bijgebouwen.

Artikel 4, lid 4f: Ter vervanging van de omschrijving in het voorontwerp is thans een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor het verhogen van de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen. In de praktijk zal toepassing hiervan meestal voorkomen bij aanbouwen aan de zijgevel.

Artikel 5, lid 6: De hier genoemde vrijstelling is bedoeld om óók in kleinere woningen de uitoefening van aan huis gebonden beroepen mogelijk te maken. Gelet op de geringe inhoud van deze woningen (250 m³ - 400 m³) is het duidelijk, dat deze aan huis gebonden beroepsuitoefening slechts van zeer ondergeschikte betekenis kan zijn.

B. De inspecteur van de Volksgezondheid voor de milieuhygiëne

Naar aanleiding van het bestemmingsplan Elst - Het Woud vestig ik uw aandacht op het L.P.G.-tankstation met bovengrondse tank van Van Elst, Rijksweg 121c (perceel nr. 4039 van de plankaart).

De zone van 80 meter rond het vulpunt, waarin geen verdichting van de woningbouw is toegestaan valt gedeeltelijk over het gebied van het onderhavige plan. Naar ik heb vernomen zijn de daarin liggende woningen ongeveer 6 jaar geleden gerealiseerd, waardoor hier van een bestaande situatie moet worden uitgegaan.

Een en ander houdt in dat het L.P.G.-station overeenkomstig het programma van aanpassing en sanering, moet worden gewijzigd.

Commentaar

De ontwikkelingen omtrent de aanpassing van het L.P.G.-station kunnen worden afgewacht. Deze hebben als zodanig geen invloed op de planvorming.

C. De Provinciale Utrechtse Welstandscommissie

Gelet op de verkavelingswijze van het plan verdient het aanbeveling op stedenbouwkundig markante plaatsen gelijktijdig met de realisering van woningen erfafscheidingen aan te brengen, die ontworpen zijn in samenhang met die woningen.

Deze afscheidingen dienen zeker op die plaatsen te komen, waar de privacy van de bwoners geschaad kan worden, doordat tuinen o.a. grenzen aan het openbaar gebied en op die plaatsen, waar tengevolge van het loodrecht op elkaar situeren van de bouwblokken de bijbehorende tuinen aan elkaar grenzen. Zowel uit esthetische overwegingen als terwille van de praktische bruikbaarheid van kapruimten lijkt het ons gewenst de minimum dakhelling te stellen op 30° (blz. 5, lid 3h en blz. 9, lid 3g).

Commentaar

Het betreft hier in hoofdzaak opmerkingen in de uitvoeringssfeer.

Het bestemmingsplan opent in principe de mogelijkheden om aan deze opmerkingen gevolg te geven.

Met betrekking tot de minimum dakhelling wordt het uit een oogpunt van variatiemogelijkheden niet noodzakelijk geacht deze op 30° te stellen.

D. De Eerstaanwezend-Ingenieur Directeur van de Dienst Gebouwen en Terreinen van het Ministerie van Defensie

Straalpad. Over het plangebied Elst "Het Woud" loopt een straalpad. Ik verzoek u dit straalpad als aanduiding op de plankaart op te nemen. Voor de ligging van het straalpad verwijs ik u naar bijlage I.

Op de plankaart dient behalve de term straalpad de tekst (hoogte gemeten in meters boven N.A.P.) te worden opgenomen.

C-zone. Een deel van het plangebied is gelegen binnen de C-zone van het munitie magazijnen complex Rhenen.

Derhalve verzoek ik u de C-zone op de plankaart op te nemen en de bijbehorende restricties op te nemen in een artikel.

Veiligheidsrestricties. Een en ander met de volgende redactie:

"Binnen de op de kaart aangegeven C-zone geldt als veiligheidsrestrictie dat niet zijn toegestaan gebouwen met vlies- of gordijngevelconstructies en voorts gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

Commentaar

Op de plankaart is een aanduiding van het desbetreffende straalpad alsnog opgenomen. Opgemerkt wordt dat het gehele plangebied valt binnen de C-zone van het munitie magazijnen complex Rhenen. Voorts zijn de planvoorschriften van dien aard dat gebouwen, als in de vermelde veiligheidsrestricties bedoeld, binnen het plangebied niet zullen kunnen worden gebouwd, terwijl deze op dit moment ook niet aanwezig zijn. In verband hiermee is volstaan met een aanvulling van de toelichting op dit punt (hoofdstuk 2.2 en 5).

E. De inspecteur van de Volkshuisvesting

In het algemeen kan met de planopzet worden ingestemd zij het dat ik de onderstaande punten nog onder uw aandacht breng.

In het oostelijk deel van het plan is de woningbouw dichtbij de aan de Veenendaalsestraatweg gelegen bedrijfsbebouwing geprojecteerd. Om een inzicht te krijgen in de plaatselijk situatie, is het gewenst een inventarisatie van de omliggende bebouwing en het gebruik ervan bij het plan te voegen. Tevens kan daarbij aangegeven worden of er sprake kan zijn van overlast van de bestaande bedrijfsvestigingen ten opzichte van de geprojecteerde woningen. Wanneer dit het geval is, is het gewenst aan te geven welke maatregelen getroffen worden, zodat een aanvaardbaar woonmilieu kan worden verkregen.

Voor de nog te ontwikkelen woningbouw ten noorden van de Heideweg is een potentiële ruimte gereserveerd voor de realisering van 1,65 parkeerplaatsen per woning.

Dit is volgens de huidige maatstaven een hoge norm. Zowel uit een oogpunt van kostenbesparing als uit een oogpunt van een doelmatig ruimtegebruik is het hanteren van een lagere parkeernorm aan te bevelen. Met een parkeernorm van 1,2 à 1,3 parkeerplaatsen per woning kan mijns inziens worden volstaan.

Een beoordeling van de exploitatieopzet is op dit moment niet mogelijk, vanwege het globale karakter ervan. Voor de vaststelling van de grondkosten voor de woningwetwoningen verzoek ik u tijdig met mijn directie in overleg te treden.

Commentaar

Zie het gestelde onder G.

F. De Rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten voor de provincie Utrecht

Op pagina 3 van de toelichting (par. 2.2) van bovenvermeld plan wordt gesproken over de aanwezigheid van enkele bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied, welke geen ongunstige effecten zullen hebben op de aanwezigheid van de woonbebouwing. De slotzin van deze paragraaf stelt echter dat "verwacht mag worden, dat binnen de mogelijkheden van de Hinderwet eventuele problemen voldoende kunnen worden opgevangen". Uit deze zinsnede meen ik te mogen opmerken dat er dus blijkbaar wél sprake is van enige hinder! Ik vind het geen goede zaak wanneer bedrijven door opdringende woonbebouwing met zwaardere hinderwetseisen worden geconfronteerd. Mijn voorkeur gaat dan primair uit naar een andere situering van de woonbebouwing. Alhoewel zich situaties kunnen voordoen waarin een en ander moeilijk is te vermijden, geeft de toelichting bij het ontwerp-plan onvoldoende informatie ten behoeve van een goede beoordeling van dit knelpunt.

Commentaar

Zie het gestelde onder G.

G. De Kamer van Koophandel voor Utrecht en omstreken

Het voorontwerp voorziet ondermeer in diverse woonbestemmingen op basis waarvan nieuwe woningbouw kan worden gerealiseerd. Voorts krijgen enkele reeds bestaande woningblokken eveneens de woonbestemming. Een deel van de geprojecteerde en gerealiseerde woonbebouwing grenst aan de bebouwing van de Veenendaalsestraatweg, die buiten het plangebied valt. Aan de weg zijn echter verschillende bedrijven gevestigd, waaronder een autoherstelbedrijf annex spuitery en een aannemersbedrijf. In dit verband rijst de vraag of de woningbouw zich in milieuhygiënische zin verdraagt met de gevestigde ondernemingen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt slechts summier op deze situatie en de eventuele gevolgen daarvan ingegaan. Voor een goede beoordeling van het ontwerpplan achten wij een uitvoeriger toelichting gewenst. Voor het overige geeft het voorontwerp-bestemmingsplan ons geen aanleiding tot opmerkingen.

Commentaar

In alle drie de reacties, vermeld onder E, F en G wordt de aandacht gevestigd op de aanwezigheid van bedrijven rondom het plangebied.

De toelichting is op dit punt in hoofdstuk 5 (gewenste ontwikkeling) verder uitgebreid.

Met betrekking tot het aantal openbare parkeerplaatsen is inderdaad een ruimere normering aangehouden dan de gebruikelijke norm van 1,2 à 1,3 parkeerplaatsen per woning. De reden hiervan is gelegen in het feit, dat het onderhavige plan voor een groot aantal woningen uitgaat van parkeren op eigen erf, dat echter in de praktijk moeilijk afdwingbaar is. In verband hiermee moet voldoende potentiële ruimte worden gereserveerd. Bij de uitvoering van het plan zal nog worden bezien in hoeverre de aangehouden norm van 1,65 parkeerplaats per woning kan worden verkleind.

H. De Hoofdingenieur-directeur van de Provinciale Waterstaat

Voor de berekening van de geluidbelasting is een foutieve rekenmethodiek toegepast. In plaats van de gehanteerde SRM I-methodiek dient de SRM II-methodiek te worden toegepast.

De gevelbelastingen ten gevolge van verschillende wegen mogen niet bij elkaar worden opgeteld, maar dienen afzonderlijk aan de maximaal toelaatbare gevelbelasting van 50 db(A) te worden getoetst.

Indien de toelaatbare gevelbelasting wordt overschreden dient bij het college van gedeputeerde staten een ontheffingsverzoek te worden ingediend voor toepassing van hogere grenswaarden.

De procedures met betrekking tot dit verzoek dienen te zijn afgerond voordat het bestemmingsplan rechtskracht kan krijgen.

Naar aanleiding van uw verzoek om het kruispunt Franseweg/Veenendaalsestraatweg (T13) te reconstrueren zijn bij mijn dienst plannen hiervoor in ontwikkeling.

De aansluiting van de Prinsenweg aan de T13 wordt in deze plannen middels een woonerfaansluiting gedacht, waarbij het trottoir langs de T13 zal worden doorgetrokken.

De Prinsenweg zal dan uitsluitend een ontsluitingsfunctie hebben voor de bestaande woningen langs het bestaande gedeelte van de Prinsenweg.

Het onderhavige bestemmingsplan dient voor het autoverkeer niet te worden ontsloten via de bestaande Prinsenweg.

De ontsluiting van het plangebied in noordelijke richting dient te geschieden via een doorsteek naar de Woudweg of de Franseweg. Bij de verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan ware hiermee rekening te houden.

Commentaar

Formeel gezien is het juist, dat voor de berekening van de geluidbelasting de Standaard Reken Methode II moet worden toegepast. Dit praktische overwegingen is echter volstaan met toepassing van de SRM-I. Immers wordt daarbij reeds overduidelijk, dat de werkelijke geluidbelasting onder de maximaal toegestane waarden zal liggen. Zoals ook in de toelichting op het akoestisch onderzoek is aangegeven, is immers geen rekening gehouden met de afscherpende werking van de reeds aanwezige bebouwing, zodat de geluidbelasting in feite in de meest ongunstige situatie wordt weergegeven. Toepassing van de SRM-II zou alleen maar een gunstiger beeld kunnen geven. Gelet op het feit, dat de gemeente Rheden niet zelf beschikt over geluidmeetapparatuur, waarmee deze SRM-II kan worden toegepast, zouden hiervoor extra kosten gemaakt moeten worden, terwijl op voorhand de resultaten duidelijk zijn, namelijk een zodanige te verwachten geluidbelasting, dat geen akoestische maatregelen noodzakelijk zijn.

Dit beeld wordt nog eens bevestigd door het feit, dat zonder cumulatie van de gevelbelastingen (dus afzonderlijke toetsing) deze zonder meer onder de maximaal toegestane waarde van 50 db(A) blijven (zie pagina 5 van het akoestisch onderzoek).

Bij de ontwikkelingen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de geldende planologische situatie, i.c. het bestemmingsplan "Elst". In dit bestemmingsplan "Elst" wordt het gebied Het Woud in noordelijke richting via de (inmiddels gedeeltelijk aangelegde) Prinsenweg ontsloten. In dat verband is het vreemd te moeten constateren, dat het onderhavige plangebied thans niet meer ontsloten kan worden via deze Prinsenweg, maar via een doorsteek naar de Woudweg of de Franseweg.

Dat een dergelijke ingrijpende wijziging van het plan aanzienlijke financiële gevolgen zal hebben wordt vergeten.

In de eerste plaats betekent dit een minderopbrengst van ongeveer 3 woningen en voorts moet de benodigde grond voor deze ontsluitingsweg aangekocht worden.

Gekozen wordt in verband hiermee voor handhaving van deze ontsluitingsweg. Omtrent de wijze van inrichting daarvan, alsmede omtrent de wijze van aansluiting op de provinciale weg zal nader overleg en nadere studie kunnen plaatsvinden.

I. Het Hoofd van de Afdeling Ruimtelijke Ordening van de provinciale griffie
Algemeen

Voor de nog te bouwen woningen dient in ieder geval bij het ter goedkeuring aanbieden van het plan de eigen woningbehoefte conform de VVT te worden aangetoond.

Artikel 4 lid 4f

Er wordt op gewezen dat een carport in het algemeen geen bijgebouw of uitbouw is, terwijl voorts op grond van artikel 1 lid 7 bij een bebouwingspercentage (vergelijk artikel 4 lid 4b) alleen de oppervlakte aan gebouwen wordt opgeteld, één en ander ware nog eens op zijn juistheid te bezien.

Artikel 5 lid 4c

Bedoeld zal zijn m².

Artikel 6 lid 3e en 3f

Ik vraag mij - wellicht onnodig - af of de hier genoemde hoogtes (3 m goot- en 10 m bouwhoogte) wel worden bedoeld.

Artikel 14

- "De daarvoor in aanmerking komende bestemmingen" moet een te weinig objectief begrensde begrip en te onduidelijk worden geacht.
Indien het de bedoeling is deze wijzigingsbevoegdheid op alle bestemmingen te laten slaan dan kan deze zinsnede vervallen.
- Overigens ga ik ervan uit dat het hier gaat om bebouwing die niet valt c.q. kan vallen onder artikel 16 lid 1c.

Artikel 17 lid 2b

Het weigeren van een bouwvergunning vloeit rechtstreeks uit de wet voort; de zinsnede/ en een bouwvergunning verleend" kan mijns inziens dan ook vervallen.

Commentaar

Algemeen

Verwezen wordt naar het onder A genoemde commentaar.

Artikel 4 lid 4f

Carports, welke aan het hoofdgebouw of aan een bijgebouw zijn aangebouwd dienen te worden aangemerkt als gebouwen (en tevens als bijgebouwen).

Deze bouwwerken voldoen immers aan de in de planvoorschriften gegeven definitie van het begrip "gebouw". Het gaat om voor mensen toegankelijk, overdekte, gedeeltelijk met wanden omsloten ruimten.

De oppervlakte van dergelijke carports dient ingevolge artikel 1, sub 7, geteld te worden bij de oppervlakte van de overige op een in de voorschriften nader aangeduid gebied aanwezige gebouwen om ten opzichte van de totale oppervlakte van dat gebied het bebouwingspercentage te kunnen bepalen.

Ook vrijstaande carports, die voldoen aan de criteria, vervat in artikel 1, sub 4, dienen als gebouwen (en als bijgebouwen) te worden aangemerkt en tellen dus mee bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

Vrijstaande, niet geheel of gedeeltelijk door wanden omsloten carports moeten evenals bijvoorbeeld pergola's worden beschouwd als andere bouwwerken. De oppervlakte daarvan is niet medebepalend voor het bebouwingspercentage.

Artikel 5 lid 4c

Het desbetreffende voorschrift is aangepast.

Artikel 6 lid 3e en 3f

Het voorschrift, vervat in lid 3f, is aangepast.

Artikel 14

Het desbetreffende voorschrift is aangepast.

Artikel 17, lid 2b

Het desbetreffende voorschrift is aangepast.

b. Overleg met de Provinciale Planologische Commissie

1. Ten aanzien van het aantonen van de eigen woningbehoefte bevat de toelichting geen informatie. Als gevolg van Kroonuitspraken kan niet langer worden volstaan met overlegging van lijsten van woningzoekenden. In de plantoelichting dient nu nader te worden ingegaan op de plaats (qua realisatie in tijd) van de woningbouw in het onderhavige plangebied binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Een en ander dient gerelateerd te zijn aan (de ontwikkeling van) de woningbehoefte van de gemeente.

Afhankelijk van de plaats in dit totaalbeeld zou dan moeten worden bezien of een faseringsbepaling alsnog noodzakelijk moet worden geacht. In elk geval dient uiterst zuinig met de aanwezige ruimte te worden omgegaan.

2. Het vigerende plan biedt voor de rond het plangebied liggende bedrijven een algemene bedrijvenregeling zonder limitering naar hindercategorieën. Gesuggereerd wordt de stroken bebouwing ten zuiden en ten oosten van het plangebied onderdeel te laten uitmaken van dit plan en de betreffende bedrijven te bestemmen tot en met categorie 2 van de Staat van Inrichtingen, eventueel aangevuld met een vrijstelling voor categorie 3 (gehoord de Inspectie Vomil). Mocht er sprake zijn van bedrijven die hier niet inpassen, dan dienen deze specifiek te worden bestemd. Een dergelijke wijziging van het ontwerp-plan kan worden ingepast zonder dat opnieuw uitgebreid vooroverleg gevoerd behoeft te worden.
3. Er bestaan bezwaren tegen de ontsluiting van het plangebied via de Prinsenweg, op korte afstand van het te reconstrueren kruispunt Franseweg/Veenendaalsestraatweg (T 13). Een alternatieve ontsluiting zou gevonden kunnen worden in noordelijke richting via de Franseweg, namelijk over een deel van het terrein van het aldaar aanwezige horecabedrijf. Alvorens tot vaststelling van het plan over te gaan ware deze ontsluitingsmogelijkheid nader te overwegen.
4. Met betrekking tot artikel 16, lid 1 b, van de voorschriften wordt opgemerkt, dat een verschuivingsmogelijkheid tot 10 meter voor een gedetailleerd plan wel wat ruim wordt geacht.

Reactie

ad 1:

Onder meer naar aanleiding van deze opmerking is een Volkshuisvestingsplan (VHP) voor de gemeente Rhenen opgesteld. In paragraaf 7.3 van de toelichting wordt nader ingegaan op de woningbehoefte, blijkend uit het V.H.P., in relatie tot de bestemmingsregeling. Bij een restcapaciteit van max. 54 rijenwoningen, op basis van aanwezige woningbehoefte te bebouwen in een tijdsbestek van 3 jaren (1990-1992), wordt opnemng van een faseringsbepaling noch gewenst, noch noodzakelijk geacht.

ad 2:

Voor het dorp Elst, inclusief de hier bedoelde bebouwing rond het plangebied Het Woud, wordt inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Kern Elst" voorbereid. De toelaatbaarheid van nieuwe bedrijfsvormen is in dit plan gekoppeld aan de lijst van bedrijven, zoals die is opgenomen in de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" van de V.N.G. (Groene Reeks nr. 80). De voorbereiding van het bestemmingsplan Kern Elst verkeert in de fase, dat de Provinciale Planologische Commissie om advies is verzocht.

ad 3:

Ter zake is nader ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd. Inmiddels is met handhaving van de Prinsenweg als ontsluiting van het plangebied de kruising Veenendaalsestraatweg-Franseweg/Zwijnsbergen, incl. de aansluiting met de Prinsenweg gereconstrueerd.

ad 4:

Het voorschrift is overeenkomstig de regeling in andere bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van Rhenen, Elst en Achterberg. Uniformiteit is gewenst. Overigens biedt het voorschrift, ondanks de gedetailleerdheid van het plan, een flexibiliteit die incidenteel gewenst kan zijn.