

TOELICHTING

BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN BRUINE ENG

INHOUD TOELICHTINGBlz.

1.	INLEIDING	1
2.	BESTAANDE TOESTAND	1
2.1.	Historische ontwikkeling	1
2.2.	Vigerende bestemmingsregelingen	4
2.3.	Structuurplan	5
2.4.	Bebouwing	5
2.4.1.	Algemeen	5
2.4.2.	Woningen	6
2.4.3.	Bedrijven en dienstverlening	6
2.4.4.	Detailhandel	7
2.4.5.	Openbare en bijzondere doeleinden	7
2.4.6.	Cafetaria's/Horecabedrijf	8
2.4.7.	Sportdoeleinden	8
2.4.8.	Groenvoorzieningen	8
2.4.9.	Verkeer	9
3.	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.1.	Algemene uitgangspunten	11
3.2.	Woningen	11
3.3.	Bedrijven en dienstverlening	12
3.4.	Detailhandel	13
3.5.	Openbare en bijzondere doeleinden	14
3.6.	Cafetaria's/Horecabedrijf	15
3.7.	Sportdoeleinden	15
3.8.	Verkeer	15
3.9.	Geluidsaspecten	17

4.	PLANBESCHRIJVING	21
4.1.	Inleiding	21
4.2.	Bestemmingen	22
4.2.1.	Woonbestemmingen	22
4.2.2.	Bedrijven	23
4.2.3.	Detailhandelsbedrijven	24
4.2.4.	Openbare en bijzondere doeleinden	24
4.2.5.	Kantoren	24
4.2.6.	Cafetaria	25
4.2.7.	Horecabedrijven	25
4.2.8.	Begraafplaats	25
4.2.9.	Nutsvoorzieningen	25
4.2.10.	Sportdoeleinden	26
4.2.11.	Autoboxen	26
4.2.12.	Tuinen	26
4.2.13.	Groenvoorzieningen	27
4.2.14.	Verkeersdoeleinden	27
4.3.	Aanvullende bepalingen	28
5.	UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	29
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.	RESULTATEN VAN HET VOOROVERLEG	30

BIJLAGEN

- I. Akoestisch onderzoeksrapport Achterbergsestraatweg 51-53
- II. Idem, Achterbergsestraatweg/hoek Jan van Arkelweg
- III. Idem, Prins Bernhardstraat
- IV. Idem, sportschool Populierenlaan
- V. Raadsbesluit
- VI. Verslag informatie- en hoorzitting

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Bruine Eng omvat min of meer het ten opzichte van de stadskern van Rhenen tussen noord en oost aanwezige woongebied, dat is gelegen op de zuidelijke helling van de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied wordt ten westen begrensd door de Nieuwe Veenendaalseweg en ten oosten door de Lijnweg (provinciale weg S 25).

Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 38½ ha.

De naam van het plan wordt ontleend aan de naam van binnen het plangebied gelegen gronden, welke van oudsher onder Bruine Eng bekend staan. Op dezelfde wijze is de binnen de plangrenzen liggende Bruine Engseweg vernoemd.

Het plan is opgesteld, enerzijds omdat voor grote delen van het gebied geen bestemmingsregeling van kracht is (ongewenste ontwikkelingen kunnen met behulp van de Bouwverordening onvoldoende worden geweerd) en anderzijds omdat de overigens van kracht zijnde bestemmingsregeling niet meer in overeenstemming is met de actuele situatie.

Met name bestaat ook behoefte aan opnemings van een flexibele bijgebouwenregeling voor woonpercelen. Een regeling welke in meer recente bestemmingsplannen dezer gemeente eveneens is ingevoerd.

Gelet op de aard van het plan - hoofdzakelijk een vastleggen van de bestaande toestand - is afgezien van een afzonderlijk onderzoek naar demografische, sociaal-culturele en andere ontwikkelingen. Wel kan worden verwezen naar het door het Centraal Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf uitgevoerde distributieplanologische onderzoek in Rhenen-centrum.

2. BESTAANDE TOESTAND

2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied Bruine Eng, valt voor een zeer groot deel samen met het gebied, dat reeds 3 eeuwen of misschien nog langer dezelfde naam draagt.

Een eng (enk, ing of ink) is een oude benaming voor een groep bouwlanden, gelegen bij een dorp of buurtschap. De Bruine Eng heeft deze naam gekregen naar een bekend oud Rhenens geslacht De Bruyn, dat eigenaar van dit gebied is geweest.

Het geslacht heeft onder meer in 1578 een burgemeester voortgebracht, namelijk Mr. Rutger de Bruyn.

De Bruine Eng werd in het begin van onze eeuw ook wel aangeduid als de "Roggerskampen", omdat deze gronden toen bezit waren van de familie Roghair (nazaten: Roghair van Rijn). Ook de naam Roghair is enkele eeuwen lang in Rhenen een bekende klank geweest.

Het gebied (op kaart 1 de situatie anno 1870) is altijd een kaal akkerland geweest met rogge, boekweit, aardappels en erwten, te midden van heidevelden en weidende schapen (Haakman, 1841). Het was een groot open gebied, dat veel wind ving, vandaar dat hier rond 1910 enige jaren een kleine windmolen heeft gestaan. De stafkaart uit die tijd noemde dit een houtzaagmolen; het was echter een primitieve harsmolen, waar hars werd fijngemalen om, vermengd met houtspaanders en -krullen, als aanmaakhoutjes te worden verkocht.

Door het gebied van de Bruine eng liepen de Grintweg (thans de Nieuwe Veenendaalseweg) en de Noordweg (thans Achterbergsestraatweg geheten). Deze Noordweg kreeg begin vorige eeuw ter hoogte van de huidige Valleiweg een vertakking in oostelijke richting naar de Dijk; de Dijksche weg, thans Boslandweg geheten. Een oudere naam voor de Noordweg was de Pegel- of Doodlaan. De Achterbergers moesten via deze hoofdverbinding hun doden in Rhenen begraven, vandaar de Doodlaan.

Een grote inbreuk op het gebied van de Bruine eng werd gepleegd in 1885, toen het zogenaamde spoorgat werd gegraven ten behoeve van de aan te leggen spoorlijn Amersfoort-Kesteren-Nijmegen. Eerst in 1957 is de provinciale weg daarin aangelegd. Rondom het huidige viaduct hebben circa 14 tabaksschuren gestaan.

Hoewel er in Rhenen, over het gehele gebied verspreid, vele tabaksschuren en schaapskooien hebben gestaan, geldt dit merkwaardigerwijs niet voor de Bruine eng. Slechts aan de randen van deze eng hebben tabaksschuren gestaan: ten zuiden van de Bruine Engseweg enkele, er stond er een op het punt, dat thans gevormd wordt door de hoek Bruine Engseweg/Spoorbaanweg en voorts enkele langs de Nieuwe Veenendaalseweg.

De oudste woningen in de Bruine eng, aan de Achterbergsestraatweg, waren twee huizen, bezuiden de huidige Simon Stevinweg. Later werd

het stuk tussen deze huizen en de Bruine Engseweg volgebouwd. Deze laatste weg was in het begin van de 20-er jaren nog een doodlopende weg, waar enkele woningen langs stonden.

Rond het begin van de 20-er jaren werd in het noordoostelijk deel van de Bruine Eng een wijk voor volkswoningen gebouwd: Vreewijk, en wel in één bouwstroom door de woningbouwvereniging "Woningstichting Rhenen".

In die tijd werd de industrie in Rhenen bepaald door de tabak- en staenfabricage. De huisvesting van de in deze sectoren werkzame arbeiders liet veel te wensen over: te veel gezinnen woonden samen in kleine particuliere woninkjes. Door de activiteit van de woningbouwvereniging konden tachtig gezinnen zich zelfstandig vestigen in, voor die tijd vrij grote, nieuwe arbeiderswoningen.

Gezien de kleine stadskern van Rhenen was dit een grote uitbreiding van het woningbestand. Binnen de kern van Rhenen kon voor een zo omvangrijke woningbouwactiviteit geen ruimte worden gevonden. De hellingen die direct aan de kern grensden, werden benut voor de tabaksteelt, terwijl boven op de berg slechts hakhout stond dat zonder economisch bezwaar kon worden opgeruimd. Dit leidde er toe dat de nieuwe bebouwing geheel buiten de kern van Rhenen kwam te liggen. De Acacialaan en het Van Suylenplein kwamen in het begin van de dertiger jaren gereed. Wouter van Suylen was raad en schepen te Rhenen van 1560-1570. Hij was een der eerste Gast- en Weeshuismeesters alhier.

Iets ten zuiden van de begraafplaats heeft van 1922 tot na de oorlog de Rhenense watertoren gestaan.

Het grootste gedeelte van de huidige woonbebouwing dateert van na de oorlog 1940-1945. Een drastische renovatie van Vreewijk heeft in 1976 plaatsgevonden, terwijl de woningwetwoningen langs de Julianastraat in 1985 zijn gerenoveerd. Voor een 36-tal woningwetwoningen langs de Eikenlaan, Berkenlaan en Meidoornlaan is in 1985/1986 een plan uitgevoerd ter opheffing van bouwtechnische en onderhoudsgebreken.

KAART 1 - SITUATIE ANNO 1870

(schaal 1 : 5000)



2.2 Vigerende bestemmingsregelingen

Zoals in de inleiding reeds is aangehaald, is voor grote delen van het plangebied (bebouwing Herenstraat en Spoorbaanweg in het zuidoostelijk deel, Julianastraat, Bruine Engseweg/Achterbergsestraatweg en omgeving Vreewijk) geen bestemmingsplan van kracht.

Het overgrote deel van het plangebied maakt overigens deel uit van het "Uitbreidingsplan gemeente Rheden 1956" (vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 26 april 1956 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Utrecht bij besluit d.d. 22 januari 1957, afd. 5 nr. 578'55/147). Een gedeelte van de ondergrond van de rijksweg in de zuidelijke punt van het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Cuneralaan I (vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28 september 1982 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Utrecht bij besluit d.d. 24 januari 1984, afd. R.O. nr. 67RO/216 en onherroepelijk bij K.B. d.d. 12 augustus 1986, nr. 17). De ondergrond van de provinciale weg aan de oostzijde van het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28 november 1972, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Utrecht bij besluit d.d. 30 januari 1974, afd. 5, nr. 249'73RO/228, en onherroepelijk bij K.B. d.d. 24 maart 1980). Een gedeelte van de begraafplaats aan de noordzijde is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Domineesberg 1968 (vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 26 augustus 1969 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Utrecht bij besluit d.d. 20 maart 1970, afd. 5, nr. 2861'69 RO/793). Voor de ondergrond van de Nieuwe Veenendaalseweg in het westelijke plandeel is het bestemmingsplan Molenberg van kracht (vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 25 april 1972 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Utrecht bij besluit d.d. 30 mei 1973, afd. 5, nummer 1055'72RO/1151) en ten dele ook het bestemmingsplan Sportcomplex Molenberg (vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 25 maart 1975 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Utrecht bij besluit d.d. 13 augustus 1975, afd. 5, nr. 825 RO/1402).

2.3 Structuurplan

Bij raadsbesluit van 7 juni 1983 is het Structuurplan voor de gemeente Rhenen vastgesteld. Met de hierin neergelegde uitgangspunten is bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan, voor zover van toepassing, rekening gehouden. In de afzonderlijke onderdelen van deze toelichting wordt daarop nader ingegaan.

2.4 Bebouwing

2.4.1 Algemeen

Het plangebied Bruine Eng kenmerkt zich vrijwel geheel als een woongebied met verspreid voorkomende openbare en bijzondere voorzieningen. Bedrijfsbebouwing is incidenteel aanwezig. De bebouwing is zeer gevarieerd. Ten oosten van de Achterbergsestraatweg is in grote mate sprake van gevarieerde half gesloten bebouwing met ruime achtererven. De woonstraten zijn recht en evenwijdig aan of haaks op elkaar. Een verscheidenheid aan daken qua vorm en qua kleur treft men hier aan, hoewel steeds sprake is van hellende dakvlakken. Het middengedeelte van het plangebied, westelijk van de Achterbergsestraatweg, kenmerkt zich grotendeels door een strakke gesloten bebouwing met rode daken, een traditionele kapvorm, een nokrichting evenwijdig aan de weg en zeer ruime achtererven. Het beloop der wegen is minder rechtlijnig. De bebouwing in de omgeving van de woonbuurt Vreewijk, het noordwestelijk plan-deel, is wat speelser van opzet. De situering van de woonblokken is niet gebaseerd op een strak vasthouden aan het assenstelsel der wegen. Een zekere mate van "willekeurigheid" in de rangschikking verhoogt de belevingswaarde van de ruimtelijke opbouw van de wijk. De bebouwingsdichtheid is laag. De aanwezige pleintjes vormen aantrekkelijke ruimten, die een zekere beslotenheid vormen. Mede door toedoen van een duidelijk herkenbare bouwstijl bezit de wijk een specifieke identiteit. De overwegende rode daken van de bebouwing binnen het plangebied vormen vanuit de Betuwe gezien een opvallend geheel nu

door het natuurlijk hoogteverschil een trapsgewijs effect in de bebouwing aanwezig is. Dit hoogteverschil bedraagt tussen de rijksweg en het hoogste punt van het plangebied ter plaatse van de algemene begraafplaats (hemelsbreed 4.80 m) circa 28 m; van circa 22,80 m tot circa 50, 80 m boven N.A.P.

2.4.2 Woningen

Het aantal woningen binnen het plangebied bedraagt circa 714. Daarvan zijn er 680 aanwezig als eengezinshuis en 34 als meer-gezinshuis. Bij de meergezinshuizen is slechts sprake van duplexwoningen, waarvan één vrijstaand gebouw. Circa 418 woningen kunnen worden toegerekend aan de sociale sector. Op kaart 2 zijn de desbetreffende woningen met een arcering nader aangeduid. De kwaliteit van de huizen is in het algemeen matig tot goed te noemen.

2.4.3 Bedrijven en dienstverlening

Verspreid binnen het plangebied bevindt zich een 6-tal ambachtelijke en daarmee vergelijkbare bedrijven. Kaart 2 geeft onder meer een overzicht van de plaatsen waar deze in het plangebied voorkomen (nummers I tot en met VI). Het gaat om de navolgende bedrijven:

- I metaalwarenfabriek
- II meubelfabriek
- III garagebedrijf met spuitrij
- IV aannemingsbedrijf
- V laatstelijk drukkerij
- VI stucadoorsbedrijf

Een onderzoek is verricht naar de mate, waarin deze bedrijven hinder veroorzaken. Deze hinder kan zijn van visuele aard als een gebouw qua verschijningsvorm niet past in zijn omgeving, van functionele aard als de soort bedrijvigheid niet past in de omgeving of hinder die de bedrijfsactiviteiten opleveren. Bedrijven die op basis van dit onderzoek als hinderlijk moeten worden gekwalificeerd zijn het garagebedrijf op de hoek Nieuwe

Veenendaalseweg/Populierenlaan (hinderlijk in visueel en functioneel opzicht en er is bovendien een spuiterij), het aannemingsbedrijf aan de Populierenlaan en Nieuwe Veenendaalseweg (minder gunstige situering, hinder in functioneel opzicht, geluidhinder) en de meubelfabriek aan de Acacialaan (minder gunstige situering, geluidhinder).

Naast de hiervoor genoemde bedrijven komt een tweetal zelfstandige kantoren voor (zie kaart 2).

Over het aantal arbeidsplaatsen in de ambachtelijke en daarmee vergelijkbare bedrijven en genoemde kantoren zijn geen gegevens beschikbaar.

2.4.4 Detailhandel

Op kaart 2 zijn eveneens aangegeven de binnen het plangebied gevestigde detailhandelsbedrijven. Het gaat om een tweetal bedrijven, namelijk een bloemenwinkel met kweekkas (kaartaanduiding "B") en een kruidenierswinkel (kaartaanduiding "KR").


2.4.5 Openbare en bijzondere doeleinden

Binnen het plangebied bevinden zich de navolgende openbare en bijzondere voorzieningen, overeenkomstig de aanduiding op kaart 2 genummerd 1 tot en met 9:

1. openbare basisschool ("Halschool")
2. voormalige chr. kleuterschool ("Irene")
3. chr. basisschool ("De Rank") met gymzaal
4. verenigingsgebouw (kegelbaan)
5. verenigingsgebouw
6. verenigingsgebouw
7. kerkgebouw
8. verenigingsgebouw
9. dienstencentrum bejaarden ("'t Trefpunt")

Tengevolge van de inwerkingtreding van de Wet op het Basisonderwijs is in de loop van 1986 de basis komen te ontvallen aan de school "Irene", welke laatstelijk in gebruik was als dependance



-  sociale woningbouw
- I t/m VI ambachtelijke en daarmee vergelijkbare bedrijven
- K kantoor
- B en KR detailhandelsbedrijven
- 1 t/m 9 openbare en bijzondere voorzieningen
- AB algemene begraafplaats
- O cafetaria
- H horcaobedrijf
- B sportschool

van de basisschool "De Rank". Het aantal leerlingen van "De Rank" bedroeg per 16-10-1985 130, terwijl per die datum de "Halschool" een leerlingenaantal van 86 kende. Beide scholen voldoen daarmee aan de wettelijk gestelde minimumnorm van 50 leerlingen. Rhenen kent een bloeiend verenigingsleven, zodat de diverse verenigingsgebouwen duidelijk in een behoefte voorzien. Op de begraafplaats (aanduiding "AB" op kaart 2) aan de Achterbergsestraatweg, welke in 1898 voor het eerst in gebruik werd genomen, wordt nog slechts bijgezet in de zogenaamde verkochte graven. Uitgifte van de algemene graven vindt niet meer plaats.

2.4.6 Cafetaria's/Horecabedrijf

Binnen het plangebied bevinden zich een drietal cafetaria's, op kaart 2 met de letter C aangeduid. Langs de Herenstraat bevindt zich één horecabedrijf, het Chin. Ind. Restaurant "De Blauwe Lotus" (op de kaart aangeduid met de letter H).

2.4.7 Sportdoeleinden

Aan de Populierenlaan bevindt zich in het voormalig kleuterschoolgebouw "Bloesen" een particuliere sportschool, op kaart 2 aangeduid met de letter S. Activiteiten vinden voornamelijk in de avonden plaats.

2.4.8 Groenvoorzieningen

Vrijwel alle wegen binnen het plangebied zijn voorzien van laanbomen. Aan de Nieuwe Veenendaalseweg bevindt zich tegenover de buiten de plangrens gelegen school voor LHNO een monumentale eik, een restant van de beuken- en eikenbeplanting langs deze weg in vroeger jaren. Even verderop bevindt zich ter weerszijden van de uitmonding van de Acacialaan een 6-tal zware acacia's, restanten van de vroegere laanbeplanting. Nabij het pleintje aan de Domineesbergweg is een klein plantsoen aanwezig. Ter plaatse staan een 4-tal karakteristieke hemelbomen. De bomen dateren van kort na de oorlog 1940-1945. Achter de woonbebouwing langs de Nieuwe Veenendaalseweg/Domineesbergweg bevindt zich in de noordwesthoek van het plan-

gebied een speelplaats. Enige plantsoentjes komen voor in de omgeving van het Vreewijkplein en langs de Achterbergsestraatweg nabij de aansluiting met de Prunuslaan. Het erf van de Halschool wordt door een groensingel van de omliggende bebouwing afgesloten. Op de algemene begraafplaats komen verspreid enkele oudere opstanden voor van esdoorn, linde, kastanje en berk, terwijl aan de straatzijde een thuyahaag ter afscheiding is geplaatst. Met een klein plantsoen daarvoor een strak en rustgevend geheel.

Het plangebied wordt aan de oostzijde afgesloten door het talud van het zogenaamde Spoorgat, dat voornamelijk is beplant met hazelaar, berk, sleedoorn, meidoorn, brem en eikenhakhout. Tenslotte is nog enige groenbepanting aanwezig nabij de drie verenigingsgebouwen aan de Prins Bernhardstraat.

2.4.9 Verkeer

Teneinde in de gemeente een veilige en zo mogelijk vlotte afwikkeling van het snelverkeer te bevorderen en tevens een veilige en comfortabele afwikkeling van het langzaam verkeer te verkrijgen, gaat het structuurplan uit van een hiërarchisch opgebouwde wegenstructuur, waarbij aan de wegen of straten een specifiek karakter of specifieke functie wordt toegekend. Zo wordt in Rhenen onderscheid gemaakt tussen hoofdontsluitingswegen, kernontsluitingswegen, wijkontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen en erfontsluitingswegen. De deels binnen "Bruine Eng" gelegen rijksweg N 225 en provinciale weg S 25 worden aangemerkt als een kernontsluitingsweg (doorgaand verkeer). De rijksweg heeft tevens een functie als wijkontsluitingsweg. Laatstgenoemde functie wordt eveneens toegekend aan de Nieuwe Veenendaalseweg en de Achterbergsestraatweg, welke wegen bovendien, evenals de Domineesbergweg en de Spoorbaanweg, een buurtontsluitingsfunctie vervullen. Een reconstructie van de Spoorbaanweg heeft in 1984/1985 plaatsgevonden, waarbij o.a. parkeerstroken zijn aangebracht en de aansluiting met de Herenstraat is verbeterd. Voor wijkontsluitingswegen geldt dat deze dienen voor het verzamelen c.q. verdelen van het verkeer uit de diverse wijken

vanuit buurtontsluitingswegen naar wegen met gelijke, een naast lagere of een naast hogere orde. Deze wegen zijn vooral bedoeld voor herkomst- en bestemmingsverkeer en voor het verkeer dat in de plaats blijft (lokaal verkeer). De overige binnen het plangebied voorkomende wegen kunnen worden gekwalificeerd als erf-ontsluitingswegen (echte woonstraten).

Daarvan is het gedeelte van de Eikenlaan, gelegen tussen de Meidoornlaan en de Prunuslaan, ingericht als woonerf.

Aan de provinciale weg S 25 kan een verkeersintensiteit van 9360 motorvoertuigen/etmaal worden toegerekend.

Op de genoemde wijkontsluitingswegen komen de volgende verkeersintensiteiten voor:

- rijksweg (Herenstraat) 8500 motorvoertuigen/etmaal
- Nieuwe Veenendaalseweg 2900-4500 motorvoertuigen/etmaal
- Achterbergsestraatweg (Herenstraat-Prunuslaan) 3000 motorvoertuigen/etmaal
- Achterbergsestraatweg (Prunuslaan-Lijsterberg) 2300 motorvoertuigen/etmaal

De belangrijkste knelpunten, die zich zowel ten aanzien van de verkeerscirculatie als ten aanzien van de verkeersveiligheid voordoen, zijn de volgende:

- Er ontstaan soms wachttijden bij de aansluiting van de Spoorbaanweg op de rijksweg door hoge intensiteiten op de toeleidende wegen en onoverzichtelijkheid van het aansluitpunt.
- In het algemeen is de inrichting van de erf- en buurtontsluitingswegen binnen het plangebied onvoldoende afgestemd op de desbetreffende functies van deze wegen.
- De aansluiting van de Acacialaan op de Nieuwe Veenendaalseweg, behoeft, als onderdeel van een schoolroute, verbetering.
- Vermenging van gemotoriseerd en (brom-)fietsverkeer op de Herenstraat in samenhang met een onduidelijke parkeersituatie levert problemen op.

3. GEWENSTE ONTWIKKELING

3.1 Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten van het gemeentelijke beleid ten aanzien van het plangebied Bruine Eng laten zich in de volgende punten samenvatten:

1. De woonfunctie van het plangebied moet behouden blijven en waar mogelijk moet uitbreiding ervan worden gestimuleerd.
2. Kleinere en weinig hinder veroorzakende ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven dienen zoveel mogelijk gemengd met andere functies te worden gehandhaafd. Dit impliceert tevens dat grootschalige en hinder veroorzakende bedrijven uit het plangebied moeten worden geweerd.
3. Uitbreiding en nieuwbouw van detailhandelsvestigingen dient achterwege te blijven. Waar mogelijk moet omzetting van de functie "detailhandel" in "wonen" worden gestimuleerd.
4. Ten aanzien van het verkeer geldt als uitgangspunt dat moet worden gestreefd naar:
 - het zoveel mogelijk toekennen van een enkelvoudige functie aan de wegen;
 - het waar nodig ontmengen van het verkeer, met name langs de structureel belangrijke wegen;
 - het bevorderen van de veiligheid en het comfort van kwetsbare groepen verkeersdeelnemers, met name de (brom-)fietsers en de voetgangers;
 - een zo vlot en veilig mogelijke verkeersafwikkeling.

Deze algemene uitgangspunten worden in het navolgende nader geconcretiseerd.

3.2 Woningen

Zoals in de vorige paragraaf sub 1 is aangegeven, is het streven gericht op behoud en waar mogelijk, uitbreiding van de woonfunctie. Voor het terrein van de voormalige kleuterschool "Irene" aan de Prins Bernhardstraat wordt een bouwplan ontwikkeld voor 7 zgn. seniorenwoningen in de huursector.

De mogelijkheid daartoe is in het bestemmingsplan opgenomen.

Binnen het plangebied worden voorts bebouwingsmogelijkheden gecreëerd voor een 4-tal woningen langs de Achterbergsestraatweg, waardoor enige open plaatsen tussen aanwezige bebouwing kunnen worden opgevuld.

Een aanzet hiertoe werd reeds gegeven in het structuurplan. Daarin werd bovendien als indicatieve bouwlokatie aangeduid het tuinencomplex ten zuiden van het aan de Achterbergsestraatweg aanwezige kerkgebouw.

Aan bebouwing van dit terrein zal binnen de planperiode echter geen prioriteit worden toegekend, nu voor bebouwingmogelijkheden elders binnen de gemeente thans in toereikende mate bestemmingsplannen worden voorbereid.

Het onderhavige bestemmingsplan draagt voornamelijk een conserverend karakter.

In dit verband wordt erop gewezen, dat stimulering van de woonfunctie tevens inhoudt het waarborgen van de kwaliteit van het woonmilieu.

Een belangrijke reden voor het stimuleren van de woonfunctie is gegeven in het structuurplan. Daarin is aangetoond dat elke reserve-mogelijkheid voor woningbouw daadwerkelijk zal moeten worden benut om het inwonertal van de gemeente op een constant niveau te kunnen handhaven. En dat is één van de belangrijkste doelstellingen van het gemeentelijke ruimtelijke beleid. De in paragraaf 3.1, sub 3 vermelde doelstelling is mede in dat verband geformuleerd.

De overgrote meerderheid van de aanwezige woningen zal ook gedurende de planperiode blijven bestaan. Renovatie, verandering en uitbreiding zijn echter te verwachten. Dit moet ook mogelijk zijn. In een enkel geval is zelfs algehele vernieuwing c.q. sanering van woningen te verwachten. In dat geval zal soms ook wijziging van rooilijnen en bouwvolume gewenst zijn. De bestemmingsvoorschriften zullen dan ook, zeker bij de oudere woningen enige speelruimte moeten bieden.

3.3 Bedrijven en dienstverlening

In het structuurplan wordt onder meer als beleidsuitgangspunt genomen, dat ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven met hoofdzakelijk het karakter van kantoorvestiging zoveel mogelijk in de bebouwde kom en gemengd met andere functies dienen te worden gehandhaafd, onder andere gelet op de beperkt beschikbare reserveruimte.

In dit plan wordt bij dit uitgangspunt aangesloten, met dien verstande dat ontplooiing van bedrijfsactiviteiten niet ten koste gaat van het woon- en verblijfsmilieu. Grootschalige en hinder veroorzakende bedrijven moeten dan ook uit het plangebied worden geweerd. In paragraaf 2.4.3 is geconstateerd, dat enkele bedrijven knelpunten vormen omdat ze visueel of functioneel storende elementen vormen of hinder voor de omgeving opleveren. Het bestemmingsplan als beleidsinstrument biedt echter nauwelijks mogelijkheden om deze knelpunten op te lossen. De meeste knelpunten zijn ook niet onoverkomelijk en/of kunnen in een ander kader (Hinderwet) worden gereguleerd. Voor de meubelfabriek aan de Acacialaan is in 1984 een hinderwetvergunning verleend en voor het aannemingsbedrijf aan de Nieuwe Veenendaalseweg/Populierenlaan is een dergelijke vergunning nog in 1985 verleend. Voor het garagebedrijf annex spuiterij aan de Nieuwe Veenendaalseweg/Populierenlaan is een hinderwetprocedure gaande. De conclusie is gerechtvaardigd dat ook hier door het stellen van stringente voorwaarden gevaar, schade of hinder vanwege de inrichting kunnen worden voorkomen.

Indien zich reële mogelijkheden voor verplaatsing van de hierbedoelde bedrijven voordoen, moeten deze serieus in overweging worden genomen. De bestemmingsregeling zal in elk geval verdere uitbreiding van activiteiten moeten uitsluiten.

3.4 Detailhandel

In 1978/1979 is door het Centraal Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf (C.I.M.K.) een distributie-planologisch onderzoek verricht naar het winkelapparaat in Rhenen. Van dit onderzoek is verslag uitgebracht in het rapport "Rhenen, centrum met een beperkte streekverzorgende functie" (C.I.M.K., september 1979). De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het gemeentelijke structuurplan.

Ingevolge dit plan moet het beleid erop gericht zijn de positie van het hoofdwinkelapparaat binnen het gebied van de binnenstad te beschermen en zo mogelijk te versterken. Door de uitbouw van Rhenenstad is het hoofdwinkelcentrum steeds meer excentrisch komen te liggen. Dit houdt het gevaar in van uitwaaiing van winkels over heel Rhenen en het teloor gaan van de bovenlokale verzorgingsfunctie van de stad. In Bruine Eng zijn de resultaten van dit uitwaaiingseffect slechts beperkt merkbaar. Gewaarborgd dient te worden dat dit zo blijft.

Voortbestaan van in het plangebied aanwezige detailhandelsvestigingen zal toegestaan zijn. Winkelnieuwbouw dient echter achterwege te blijven. Volgens de aanbevelingen van het distributie-planologisch onderzoek zouden de winkelvoorzieningen buiten het hoofdwinkelapparaat op den duur behoren te verdwijnen. Er zijn derhalve geen bezwaren om hier een woonfunctie te realiseren als de mogelijkheden zich daarvoor voordoen. Stimulering van een omzetting van deze functies is gewenst. In voorkomende gevallen zal echter niet tot verwerving van gemeentewege worden overgegaan. De financiële consequenties worden daarvoor op voorhand onaanvaardbaar geacht.

3.5 Openbare en bijzondere doeleinden

Blijkens het structuurplan zal de basisgeneratie van de 4 t/m 6-jarigen in de periode 1981-1996 met circa 7% dalen. Hiertegenover wordt een lichte stijging van het deelnamepercentage verwacht, zodat op de beide basisscholen binnen het plangebied het aantal leerlingen in deze leeftijdscategorie in de genoemde periode slechts zeer licht zal dalen. De basisgeneratie van 6 t/m 13-jarigen daalt in dezelfde periode met ruim 30%. Daar het deelnamepercentage stabiliseert, treedt naar verwachting een vergelijkbare daling op in het aantal leerlingen in deze leeftijdscategorie. Per saldo zullen deze scholen derhalve naar verwachting binnen de planperiode in elk geval blijven voldoen aan de wettelijke opheffingsnorm van 50 leerlingen. Het beleid is gericht op behoud van deze scholen. De ligging van het dienstencentrum voor bejaarden ten opzichte van het bejaardencentrum De Tollekamp en een belangrijk deel van de bejaardenwoningen in de gemeente is gunstig te noemen. Het centrum voorziet duidelijk in een behoefte. Het beleid is daarom gericht op behoud daarvan. Het kerkgebouw van de Gereformeerde Gemeente in synodaal verband en de diverse verenigingsgebouwen zijn in een woongebied passende voorzieningen. Het beleid dient erop gericht te zijn deze te handhaven en zondig gehele of gedeeltelijke vernieuwing mogelijk te maken. De begraafplaats aan de Achterbergsestraatweg zal zeker gedurende de planperiode blijven bestaan.

3.6 Cafetaria's/Horecabedrijf

De aanwezigheid van de verspreid over het plangebied voorkomende cafetaria's is aanvaardbaar. Eventuele hinder vanwege de inrichtingen, dient in het kader van vooral de Hinderwet te worden gereguleerd. Nabij het horecabedrijf aan de Herenstraat is parkeren (op de openbare weg) slechts beperkt mogelijk. In de praktijk blijkt dit de exploitiemogelijkheden negatief te beïnvloeden. Qua functie is het bedrijf aan de rijksweg aanvaardbaar te noemen.

3.7 Sportdoeleinden

De sportschool voorziet in een (toenemende) behoefte. Parkeren is ten dele mogelijk op eigen erf. Behoeftte bestaat aan de aanwezigheid van een dienstwoning op het perceel. De bouw van een dergelijke woning is aanvaardbaar te achten.

3.8 Verkeer

In paragraaf 2.4.9 zijn de belangrijkste knelpunten, die zich binnen het gebied Bruine Eng zowel ten aanzien van de verkeerscirculatie als ten aanzien van de verkeersveiligheid voordoen, weergegeven.

In het gemeentelijk structuurplan wordt geconstateerd, dat omleiding van het doorgaand verkeer (thans via rijksweg N 225) niet tot de mogelijkheden behoort. Ter oplossing van de verkeersproblematiek op deze weg, wordt hierin genoemd het in overleg met de wegbeheerder (Rijkswaterstaat) voorbereiden van plannen tot profielaanpassing, zodanig dat de doorgaande weg een minder uitnodigend karakter krijgt en - waar van toepassing - de winkelstraatfunctie ondersteunt wordt. Hoewel daartoe in het recente verleden reeds plannen werden voorbereid, is overeenstemming ter zake niet verkregen. Verduidelijking van het wegbeeld en - zo mogelijk - scheiding van gemotoriseerd en (brom-)fietsverkeer is echter zeer gewenst, zodat gestraefd moet worden naar nieuw overleg ter zake.

Voor wat betreft de hoofdwegenstructuur voor Rhenen gaat het structuurplan uit van een route langs de buitenrand van de stad: Paardenveld/Nieuwe Veenendaalseweg/Bergweg/Spoorbaanweg.

Doortrekking van de Nieuwe Veenendaalseweg richting Paardenveld (tegelijk met uitvoering bestemmingsplan Koerheuvel) en van de Achterbergsestraatweg richting Spoorbaanweg is binnen de planperiode te verwachten. Hierdoor zullen het gedeelte van de Nieuwe Veenendaalseweg, gelegen tussen het Paardenveld en de Herenstraat, en het gedeelte van de Achterbergsestraatweg, gelegen tussen de Spoorbaanweg en de Herenstraat, nog slechts een buurtontsluitingsfunctie gaan vervullen. De Spoorbaanweg zal verworden tot wijkontsluitingsweg. Een en ander stemt overeen met één van de uitgangspunten van dit plan, te weten het zoveel mogelijk toekennen van een enkelvoudige functie aan de wegen. Aanpassing van het profiel van de Nieuwe Veenendaalseweg is hierdoor wenselijk. Een toename van het verkeersaanbod op de Spoorbaanweg is tevens te verwachten. Het profiel van deze weg voorzover binnen het plangebied gelegen, is hierop, sedert de reconstructie in 1984/1985, afgestemd. Gelet op het bestaande knelpunt in de verkeersafwikkeling nabij het viaduct zal echter te meer aanleiding zijn om ter plaatse te komen tot plaatsing van een verkeersregelininstallatie.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt nauwelijks mogelijkheden een bijdrage te leveren aan de genoemde wijzigingen in de verkeersafwikkeling. Eventuele reconstructies zullen binnen de bestaande wegvlakken mogelijk zijn.

Ten behoeve van het bevorderen van de veiligheid en het comfort van kwetsbare groepen verkeersdeelnemers (voetgangers en (brom-)fietsers) is, in een gedeelte van de Eikenlaan een woonerf ingericht. Voor de overige woonstraten binnen het plangebied kan door het aanbrengen van zogenaamde accentpunten of door inrichting van een woonerf (combinatie met speelgelegenheid) de erffunctie benadrukt worden. Op de Nieuwe Veenendaalseweg sluiten dicht bij elkaar de Domineesbergweg, de Acacialaan en de Platanenlaan op deze weg aan. Het door reconstructie visueel herkenbaar maken van de Acacialaan en de Platanenlaan, welke qua functie ondergeschikt zijn aan de Nieuwe Veenendaalseweg en de Domineesbergweg, is gewenst, nu deze wegen tevens deel uitmaken van een schoolroute.

3.9 Geluidsaspecten

Volgens de Wet geluidhinder moeten langs wegen die binnen een periode van 10 jaar een verkeersintensiteit van meer dan 2450 motorvoertuigen per etmaal hebben, geluidszones worden vastgesteld. Binnen deze zones moet op een voorgeschreven wijze aandacht worden besteed aan de geluidhinder tengevolge van het wegverkeer.

In de wet wordt onderscheid gemaakt tussen:

- nieuwe situaties: hoofdstuk VI, afdeling 2 van de wet, in werking getreden vanaf 1 januari 1982;
- bestaande situaties: hoofdstuk VI, afdeling 3 van de wet, in werking getreden per 1 maart 1986.

Van een nieuwe situatie is sprake indien een gemeentebestuur het voornemen heeft om een bestemmingsplan vast te stellen of te herzien, dat voorziet in de aanleg of reconstructie van een weg of in de bouw van woningen of andere geluidgevoelige bebouwing. Bij de voorbereiding van zo'n bestemmingsplan moet een akoestisch onderzoek worden ingesteld naar de geluidsbelasting van woningen en andere geluidgevoelige bebouwing in de geluidzone en naar maatregelen om te voorkomen dat de toekomstige geluidsbelasting vanwege de weg, de hoogst toelaatbare geluidsbelasting te boven gaat. Deze laatste bedraagt in nieuwe situaties 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 de 65 dB (A) niet te boven mag gaan.

Met een bestaande situatie wordt de situatie bedoeld dat de weg aanwezig, in aanleg of geprojecteerd is, terwijl de daarlangs liggende woningen eveneens aanwezig, in aanbouw of geprojecteerd zijn. In bestaande situaties richt de aandacht zich primair op een beperkt gedeelte van de zone, het zogenaamde "gebied van de zone". De omvang daarvan is in de wet vastgelegd. Door het gemeentebestuur zal binnen "het gebied van de zone" een akoestisch onderzoek moeten worden ingesteld naar de geluidsbelasting van de woningen. Indien uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de weg van woningen

hoger is dan 55 dB (A), dan moet het college van burgemeester en wethouders de betreffende gevallen melden bij de aangewezen minister. Bij de melding moet zijn gevoegd een programma van maatregelen welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders in aanmerking komen om de geluidsbelasting te beperken tot 55 dB (A). Na ontvangst van dit programma, wordt door de minister de hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege de weg, van de woningen vastgesteld. Deze mag in de gevallen dat zowel de weg als de woningen al aanwezig zijn, de 60 dB (A) en in de gevallen dat of de weg of de woningen in aanleg respectievelijk in aanbouw zijn, de 55 dB (A) in beginsel niet te boven gaan.

In bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen, kan voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting nog een hogere waarde worden vastgesteld, zij het dat deze waarde de 70 dB (A) niet te boven mag gaan.

Op grond van de Wet geluidhinder is bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan, nagegaan voor welke wegen in de komende 10 jaar, een verkeersintensiteit van meer dan 2450 motorvoertuigen per etmaal kan worden verwacht. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. binnen de komende 10 jaar worden reconstructies voorzien van de aansluitingen Nieuwe Veenendaalseweg/Paardenveld en Achterbergsestraatweg/Spoorbaanweg);
- b. in de planperiode wordt een mobiliteitstoename van 1% per jaar verwacht.

De onder a genoemde maatregelen zullen een reductie van de verkeersintensiteit op de Nieuwe Veenendaalseweg en de Achterbergsestraatweg inhouden en een toename daarvan op de Spoorbaanweg.

Op grond van het vorenstaande is voor een 5-tal wegen binnen het plangebied voor de referentieperiode een verkeersbelasting berekend van meer dan 2450 motorvoertuigen per etmaal.

In het navolgende overzicht is voor deze wegen de berekende intensiteit aangegeven, alsmede de breedte van de geluidszone.

Deze bedraagt volgens de Wet geluidhinder voor situaties in stedelijk gebied:

- 100 m voor 2-strookswegen met een intensiteit tussen 2450 en 5000 mvt/etm;
- 200 m voor 2-strookswegen met een intensiteit groter dan 5000 mvt/etm.

En voor situaties in buitenstedelijk gebied:

- 250 m voor 2-strookswegen met een intensiteit groter dan 2450 mvt/etm.

De breedte van de geluidszone wordt gemeten vanuit de kant van de rijstroken en geldt voor beide zijden van de weg. In het navolgende overzicht is tevens de breedte van het "gebied van de zone" aangeduid, dat van toepassing is op de bestaande situaties.

<u>weg</u>	<u>geluidszone</u>	<u>"gebied van de zone"</u>
Lijnweg (S 25)	250 m	150 m
Herenstraat (N 225)	200 m	100 m
Spoorbaanweg	100 m	100 m
Achterbergsestraatweg (Herenstraat-Simon Stevinweg)	100 m	100 m
Nieuwe Veenendaalseweg (Wilhelminastraat-Paardenveld)	100 m	100 m

Binnen de geluidszones langs deze wegen maakt het bestemmingsplan op een tweetal plaatsen de realisering van nieuwe woningen mogelijk. Met behulp van standaard rekenmethode II is voor de situatie ten westen van de Achterbergsestraatweg, direct ten noorden van de aansluiting met de Bruine Engseweg, de geluidsbelasting berekend (zie hiervoor bijlage I). Volgens deze berekening bedraagt de geluidsbelasting, inclusief de correctie ex artikel 103 Wgh 59 dB (A).

Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben in verband hiermee bij besluit d.d. 29 oktober 1985, afd. WM, nr. 1455 MB/1632 voor de naar de Achterbergsestraatweg gekeerde geval van de binnen het desbetreffende bouwvlak te bouwen woningen een ten hoogste toelaatbare waarde vanwege genoemde weg vastgesteld van 59 dB (A).

Het besluit is goedgekeurd door de minister van VROM bij besluit d.d. 8 januari 1986, nr. DGMH/G 168.141.

Bij raadsbesluit d.d. 27 maart 1984, nummer 8, is ex artikel 74, lid 2, sub a Wgh het gedeelte van de Achterbergsestraatweg, gelegen tussen de Simon Stevinweg en de Jan van Arkelweg, aan de werking van deze wet onttrokken.

Een indicatieve berekening ten aanzien van de geluidhinder door de spoorweg Rhenen-Utrecht v.v. geeft aan dat voor de situatie ten oosten van de Achterbergsestraatweg nabij de aansluiting met de Jan van Arkelweg de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden (zie bijlage II). Voor de invloed van de Lijnweg met aangrenzende geluidszone op de te bouwen woningen binnen de beide bouwvlakken is een afzonderlijke berekening achterwege gelaten. Gelet op de berekening op bijlage II, de afschermdende werking van de tussenweg en bouwlocatie gelegen woningen langs de Spoorbaanweg en de Jan van Arkelweg en de ingegraven ligging van de weg is de conclusie gerechtvaardigd, dat in werkelijkheid de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden.

Eén en ander geldt onverkort voor de bouwlocatie aan de Prins Bernhardstraat. Voor wat betreft de invloed van het wegverkeer op de Herenstraat is voor deze locatie via Standaard Rekenmethode II een akoestische berekening gemaakt (zie bijlage III). Berekend is een grenswaarde van 52 dB (A), inclusief de correctie ex artikel 103 Wgh. Het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard, zodat Gedeputeerde Staten van Utrecht is verzocht voor deze locatie een hogere grenswaarde dan 50 dB (A) vast te stellen. Bij besluit d.d. 16 februari 1988, afd. MB, nr. 2686'87 MB/274 hebben Gedeputeerde Staten voor de naar de Herenstraat gekeerde gevel van de woningen aan de Prins Bernhardstraat, vanwege de Herenstraat, een ten hoogste toelaatbare waarde van 52 dB (A) vastgesteld.

Voor de situatie nabij de sportschool aan de Populierenlaan is met behulp van Standaard Rekenmethode I een (indicatieve) berekening gemaakt van de geluidsbelasting (zie bijlage IV). Zonder rekening te houden met de afschermdende werking van de tussen Nieuwe Veenendaalseweg en de bouwlocatie aanwezige bebouwing is de geluidsbelasting, inclusief de correctie ex artikel 103 Wgh, bepaald op 48 dB (A). De werkelijke waarde zal nog lager liggen, zodat ook hier aan de wettelijke normen wordt voldaan.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe vorm is gegeven aan de gewenste ontwikkeling, daarbij uitgaande van de bestaande toestand. Uit de beschrijving van de gewenste ontwikkeling blijkt dat binnen het plangebied niet veel veranderingen nodig zijn en dat het bestemmingsplan overwegend een conserverend karakter kan krijgen. De meeste gewenste veranderingen doen zich voor op verkeersgebied zoals omschreven in paragraaf 3.8 en onder andere bestaande uit profielaanpassingen en ontmenging van verschillende verkeerssoorten. Deze veranderingen kunnen echter binnen de bestaande verkeersruimte worden aangebracht.

Ten behoeve van het plan zijn enkele inventarisaties verricht te weten van:

- a. het huidige gebruik van gronden en gebouwen;
- b. de bestaande bouw- en goothoogten van gebouwen en anders bouwwerken;
- c. de bestaande dwarsprofielen van de belangrijkste wegen.

Op basis van deze inventarisaties en rekening houdend met de gewenste ontwikkeling bleek het nodig en voldoende te zijn om veertien verschillende bestemmingscategorieën op te nemen, te weten:

- a. Woondoeleinden
- b. Bedrijven
- c. Detailhandelsbedrijven
- d. Openbare en bijzondere doeleinden
- e. Kantoren
- f. Cafetaria
- g. Horecabedrijven
- h. Begraafplaats
- i. Nutsvoorzieningen
- j. Sportdoeleinden
- k. Autoboxen
- l. Tuinen
- m. Groenvoorzieningen
- n. Verkeersdoeleinden

Bij het redigeren van de voorschriften van het plan is rekening gehouden met de wijze waarop de voorschriften in andere bestemmingsplannen van de gemeente zijn opgesteld voor soortgelijke bestemmingscategorieën, vooral zoals die voorkomen in het bestemmingsplan dat is opgesteld voor het nabij gelegen gebied van de binnenstad en in het bestemmingsplan voor het aangrenzende gebied De Driehoek.

4.2 Bestemmingen

4.2.1 Woonbestemmingen

In het plangebied zijn binnen deze bestemming vijf categorieën te onderscheiden te weten:

- a. gesloten woonbebouwing, dat wil zeggen per blok tot twee of meer aaneengebouwde woningen;
- b. halfvrijstaande woningen, dat wil zeggen tot niet meer dan twee aaneengebouwde woningen;
- c. vrijstaande woningen;
- d. vrijstaande woningen als genoemd onder c maar met een groter volume;
- e. meergezinshuizen.

De voor al deze categorieën opgestelde voorschriften laten de huidige toestand toe. De bestemmingsregeling sluit verder aan op de binnen de gemeente gebruikelijke regelingen voor woonbestemmingen. Ten aanzien van de meergezinshuizen dient opgemerkt te worden dat daarbij nog twee verschillende situaties voorkomen. De bestemming is als enige bestemming gegeven aan de woningen op de hoek Achterbergsestraatweg-Simon Stevinweg (kadastraal perceel 2878). Het betreft hier twee boven elkaar gebouwde woningen. Verder komen meergezinshuizen voor als een verbijzondering van de onder a genoemde categorie. Het betreft dan steeds duplexwoningen. De bestemmingsregeling laat ontsplitsing van de duplexwoningen toe.

De woningen genoemd onder d komen alleen aan de Herenstraat voor. De onder paragraaf 3.2 gevraagde speelruimte komt tot uiting in diepte en lengte van bouwstroken en in de hoogtebepalingen. Deze zijn met de nodige marge bepaald.

4.2.2 Bedrijven

Deze bestemming is gegeven aan zes bedrijven. Het zijn allen reeds bestaande bedrijven. In de voorschriften is de bestaande bedrijfsvorm toegestaan maar uitbreiding van de bestaande bebouwing is niet of bijna niet toegestaan wat in overeenstemming is met de gewenste ontwikkeling zoals beschreven in paragraaf 3.3.

Aan de bestemming is een zogenaamde Staat van inrichtingen verbonden die aangeeft welke andere bedrijfsvormen binnen de bestemming Bedrijven eveneens zijn toegestaan. In deze Staat van inrichtingen zijn alleen die bedrijven opgenomen die tussen woonbebouwing toelaatbaar zijn.

Op de begane grond gelegen bedrijfsruimte mag op de verdieping worden uitgebreid maar alleen ten behoeve van hetzelfde bedrijf. In de bestemmingsbepalingen is een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om ambachtelijke bedrijven toe te laten die niet in de Staat van inrichtingen voorkomen. Voorwaarde is dat deze bedrijven niet méér hinder veroorzaken dan wel in de staat opgenomen bedrijven. Omtrent dit hinderaspect dient de regionale inspecteur van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu te worden gehoord.

Deze bevoegdheid is opgenomen omdat in de loop der tijd nieuwe bedrijfsvormen kunnen ontstaan en omdat nu nog te hinderlijk geachte bedrijfsvormen in de toekomst, door bijvoorbeeld verbetering van de produktietechniek, minder hinderlijk kunnen worden.

De in paragraaf 2.4.3 geconstateerde hinderlijkheid van sommige bestaande bedrijven kan niet in het kader van het bestemmingsplan worden opgeheven.

Bij enkele bedrijven komt een (dienst-)woning voor. Deze woningen zijn in de bestemmingsregeling opgenomen maar uitbreiding van het aantal woningen is niet toegestaan. Met behulp van medebestemmingsgrenzen is op de plankaart de plaats van de woningen gepreciseerd.

4.2.3 Detailhandelsbedrijven

Deze bestemming is gegeven aan twee detailhandelsbedrijven. Het zijn beiden reeds bestaande bedrijven. In de voorschriften is de bestaande bedrijfsvorm toegestaan maar uitbreiding van de bestaande bebouwing is slechts in geringe mate mogelijk. Ook andere categorieën van detailhandelsbedrijven zijn toegestaan mits zij voldoen aan de in artikel 1 van de voorschriften opgenomen begripsbepaling van een detailhandelsbedrijf. Op de begane grond gelegen bedrijfruimte mag op de verdieping worden uitgebreid maar alleen ten behoeve van hetzelfde bedrijf. Bij beide detailhandelsbedrijven komt een (dienst-)woning voor. Deze woningen zijn in de bestemmingsregeling opgenomen. Voor zover nodig is met behulp van medebestemmingsgrenzen op de plankaart de plaats van de woningen gepreciseerd.

4.2.4 Openbare en bijzondere doeleinden

Deze bestemming is gegeven aan alle binnen het plangebied voorkomende en nog als zodanig in gebruik zijnde scholen (m.u.v. de kleuterschool "Irene"), eventueel met een gymzaal, alle verenigingsgebouwen, het kerkgebouw aan de Achterbergsestraatweg en het dienstencentrum op de hoek Eikenlaan-Esdoornlaan. Andere gebouwen die in deze bestemmingscategorie zouden vallen, komen niet voor binnen het plangebied. De in de doeleindenomschrijving genoemde gebruikscategorieën komen niet overal voor maar worden wel in elk tot openbare of bijzondere doeleinden bestemd gebouw toelaatbaar geacht. Uitbreiding van bebouwing is slechts in geringe mate mogelijk. In geen enkele bestemming komt een woning voor en deze zijn ook niet toegestaan.

4.2.5 Kantoren

In het plangebied komen twee kantoren voor. Het betreft hier een in twee lagen gebouwd gebouw op het erf van een woonhuis, alsmede een voormalig woonhuis dat in gebruik is bij een juridisch adviesbureau.

De kantoren zijn overeenkomstig de bestaande toestand in het bestemmingsplan planologisch geregeld.

De bestemmingsgrenzen vallen samen met de bouwgrenzen.

4.2.6 Cafetaria

Deze bestemming is gegeven aan de drie binnen het plangebied voorkomende cafetaria's. In alle drie gevallen is ook een woning aanwezig. Deze woningen zijn in de bestemmingsregeling opgenomen. Voor zover nodig is met behulp van medebestemmingsgrenzen op de plankaart de plaats van de woningen gepreciseerd. Uitbreiding van de bebouwing is niet of slechts in geringe mate mogelijk.

4.2.7 Horecabedrijven

Deze bestemming is gegeven aan het enige café-restaurantbedrijf dat binnen het plangebied voorkomt. De bestaande woning is in de bestemmingsregeling opgenomen en de plaats is met behulp van een medebestemmingsgrens op de plankaart gepreciseerd. Uitbreiding van de bebouwing is vrijwel niet mogelijk.

4.2.8 Begraafplaats

Deze bestemming is gegeven aan de bestaande begraafplaats aan de Achterbergsestraatweg. Het gehele gebied is als zodanig bestemd.

4.2.9 Nutsvoorzieningen

De bestemming is gegeven aan de vijf binnen het plangebied voorkomende transformatorhuisjes. Op het gebied bestemd tot Nutsvoorzieningen gelegen aan de Nieuwe Veenendaalseweg staat, behalve een transformatorhuisje, ook nog een antenne van de PTT ten behoeve van het mobilfoonverkeer en de scheepvaart op de Rijn. De antennemast valt binnen de toegestane hoogte van 20,00 m.

4.2.10 Sportdoeleinden

De bestemming is alleen gegeven aan de sportschool aan de Populierenlaan. Oorspronkelijk was hier een kleuterschool gehuisvest. De bestemming laat uitbreiding van het oorspronkelijke gebouw naar de wegzijde toe.

In de uitbreiding mag ook een woning worden opgenomen zoals met behulp van een medebestemmingsgrens op de plankaart is aangegeven. De doeleindenomschrijving is zodanig gesteld dat ook sportverwante instituten mogelijk zijn, bijvoorbeeld een dansschool.

4.2.11 Autoboxen

Autoboxen komen hier en daar verspreid over het plangebied voor. Een kleine concentratie bevindt zich achter de voormalige boerderij aan de Nieuwe Veenendaalseweg. De hiernaar toe lopende weg heeft, hoewel lopende over particulier terrein, de bestemming verkeersdoeleinden gekregen.

4.2.12 Tuinen

Deze bestemming betreft gronden die niet of niet rechtstreeks als tuin bij een woning kunnen worden beschouwd maar die toch een tuinachtig karakter hebben. De bestemming komt vier keer voor. Het eerste gebied ligt binnen het blok dat gevormd wordt door de Achterbergsestraatweg, de Prunuslaan, de Eikenlaan en de Julianastraat.

Dit binnengebied wordt in het structuurplan aangewezen voor een eventuele bouwlocatie in de toekomst. Binnen de planperiode is dit echter niet te verwachten. Indien te zijner tijd woonbebouwing hier nodig wordt, is daarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig.

De tot Tuinen bestemde gronden hebben betrekking op een bestaande kwekerij en op een volkstuintencomplex.

Het tweede gebied ligt binnen het blok dat gevormd wordt door de Nieuwe Veenendaalseweg, de Populierenlaan, de Berkenlaan en de Acacialaan.

De tot Tuinen bestemde gronden hebben betrekking op een weiland dat gebruikt wordt voor het laten grazen van kleinvee.

Het derde gebied ligt aan de Domineesbergweg. Het betreft een moestuin die door een bedrijfstoegang wordt afgesneden van de bijbehorende woning aan de Nieuwe Veenendaalseweg.

Het vierde gebied betreft een nabij de noordwesthoek van de begraafplaats aan de Achterbergsestraatweg gelegen gemeentekwekerij.

4.2.13 Groenvoorzieningen

De bestemming is gegeven aan twee grote en diverse kleine groengebieden. Het ene grote gebied betreft het talud tussen de Lijnweg en de Spoorbaanweg. Het talud is geheel beplant (zie paragraaf 2.4.6). Het andere grote gebied ligt tussen de Nieuwe Veenendaalseweg en de Domineesbergweg. Naast beplanting met bomen en struiken komen hier ook veel speelattributen voor.

4.2.14 Verkeersdoeleinden

Deze bestemming is gegeven aan alle wegen en parkeerplaatsen in het plangebied. Soms zijn achterpaden en insteekpaden ook tot Verkeersdoeleinden bestemd, namelijk als zij meer dan alleen toegang geven tot achtererven bij woningen. Dit komt bijvoorbeeld voor als zij toegang geven tot transformatorhuisjes, tot autoboxen in achtertuinten of tot verenigingsgebouwen die op binnenterreinen liggen.

Een deel van de Eikenlaan is ingericht als woonerf. Dit komt overigens niet in de voorschriften en de plankaart tot uiting. Het bestemmingsplan verzet zich ook niet tegen het inrichten van andere straten tot woonerf.

Op de plankaart is voor de Nieuwe Veenendaalseweg het dwarsprofiel aangegeven, zoals dat na de voor 1987 voorgenomen reconstructie zal ontstaan.

Op de plankaart zijn voorts de in paragraaf 3.9 genoemde geluidszones aangegeven. Het blijkt dat enkele zones elkaar overlappen namelijk die van de Lijnweg, de Spoorbaanweg, de Herenstraat en de Achterbergsestraatweg. Daardoor ligt het gehele gebied tussen Lijnweg, Herenstraat en Achterbergsestraatweg in een geluidzone.

4.3 Aanvullende bepalingen

De gebruikelijke aanvullende bepalingen zijn opgenomen in de voorschriften. Aparte toelichting is gewenst ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders zoals geformuleerd in artikel 18.

De onder 1 genoemde bevoegdheid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid grotere gebouwen voor openbaar nut te realiseren dan op basis van de algemene vrijstellingsbepalingen mogelijk is.

De onder 2 genoemde bevoegdheid maakt het mogelijk bij benzine-stations voorzieningen aan te brengen ter vergroting van de veiligheid als dat nodig mocht worden op basis van eventueel dienaangaande uit te vaardigen wettelijke bepalingen (bijvoorbeeld door de rijksoverheid).

De onder 3 genoemde bevoegdheid maakt het mogelijk op plaatsen waar nu detailhandelsbedrijven aanwezig zijn woningen te projecteren.

Het beleid is erop gericht detailhandelsbedrijven zoveel mogelijk in de binnenstad te concentreren. Indien zich de mogelijkheid voordoet een detailhandelsbedrijf van Bruine Eng te verplaatsen naar de binnenstad dan geeft de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om via een korte procedure de vrijgekomen gronden een woonbestemming te geven. Ter zake zij overigens verwezen naar het gestelde in paragraaf 3.4.

5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het plan zijn geen gronden opgenomen, welke voor uitgifte in aanmerking komen. Benutting van de in het plan opgenomen incidentele woningbouwlocaties wordt overgelaten aan het particulier initiatief, zodat daarvoor geen kosten op het plan drukken. De kosten, welke voortvloeien uit overige nog te realiseren voorzieningen (te denken valt aan incidentele wegreconstructies) zullen moeten worden gedekt uit andere middelen dan die voortvloeien uit planexploitatie.

Het plan moet danook economisch uitvoerbaar worden geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan "Bruine Eng" heeft betrekking op een bestaand deel van de stad Rhenen, een voornamelijk woongebied waarin weinig veranderingen nodig zijn. Het plan heeft dan ook een conserverend karakter gekregen. Het voorontwerp-bestemmingsplan is besproken in een openbare vergadering van de commissie planologie d.d. 28 april 1986 in het Oude Raadhuis te Rhenen. Van de mogelijkheid vanaf de publieke tribune vragen te stellen is gebruik gemaakt door de Werkgroep Milieubeheer Rhenen, waarbij de wens om te komen tot ontmenging van het verkeer, met name op de Herenstraat en de Spoorbaanweg, is benadrukt. De wens sluit aan op het onder 4 in paragraaf 3.1 genoemde algemene uitgangspunt van het bestemmingsplan.

Op 11 juni 1986 is met betrekking tot het voorontwerp een informatie- en hoorzitting gehouden in het gemeentekantoor te Rhenen.

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

Het plan kan dan ook maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.

6. UITKOMSTEN VAN HET VOOROVERLEG ALS BEDOELD IN ARTIKEL 10 VAN HET BESLUIT
op de ruimtelijke ordening 1985

6.1 Rijkswaterstaat, directie Utrecht

Ingestemd wordt met de wenselijkheid van overleg omtrent profiel-
aanpassing van de Herenstraat. Ook overigens bestaat geen aanlei-
ding tot het maken van opmerkingen.

Reactie

De opmerking wordt ter harte genomen.

6.2 Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie
Utrecht

1. De begripsbepaling voor "detailhandel" in het plan wijkt af van
die bijvoorbeeld in het bestemmingsplan Remmerden is opgenomen.
Het verdient de voorkeur ter wille van de uniformiteit te
streven naar gelijke begripsbepalingen.
2. De zich in het plangebied bevindende meubelfabriek is noch als
zodanig bestemd, noch komt hij voor in de Staat van Inrichtingen.
3. Een aparte bestemming "cafetaria" is in het algemeen niet wense-
lijk, doch kan in dit geval worden aanvaard. Het gehanteerde be-
leid ten aanzien van winkelvestigingen wordt onderschreven.
4. Daar waar het ruimtelijk gezien mogelijk is zouden (beperkte)
uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven en detailhandel moeten
worden gecreëerd.

Reactie

ad 1

De gehanteerde begripsbepaling voor "detailhandel" is uniform aan de
begripsbepalingen van de bestemmingsplannen Binnenstad en De Driehoek,
welke vrij recent zijn vastgesteld voor aan het plangebied grenzende
delen van de stad Rhenen.

In verband hiërmea zal de desbetreffende begripsbepaling in het bestemmingsplan Remmerden aan een nadere beschouwing worden onderworpen.

ad 2

Aan het bedrijf is thans een specifieke bestemming toegekend.

ad 3

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

ad 4

Waar mogelijk biedt het plan voor deze bedrijven geringe uitbreidingsmogelijkheden.

6.3 Instituut voor Onderzoek en Documentatie in de provincie Utrecht

In beginsel wordt het wenselijk geacht hinderlijke bedrijven, zoals bijvoorbeeld een autospuiterij, te weren uit woonwijken. Nu blijkt dat de mogelijkheden daarvoor thans niet aanwezig zijn en geen bezwaren van omwonenden tegen hinderlijke bedrijven zijn gebleken, wordt ingestemd met het in het bestemmingsplan verwoorde beleid. Verzocht wordt het bestemmingsplan te heroverwegen, indien zich in de toekomst mogelijkheden voor vestiging op een bedrijventerrein voordoen.

Reactie

Momenteel is een uitbreiding van het bedrijventerrein Remmerden in voorbereiding. De noodzaak tot deze uitbreiding wordt mede bepaald door de aanwezigheid van hinderlijke bedrijven binnen de bebouwde kom, welke voor verplaatsing in aanmerking komen.

6.4 Provinciale Planologische Dienst Utrecht, mede namens Provinciale Waterstaat en de Provinciale Griffie

1. In de voorschriften, artikel 18, lid 1, is de verwijzing naar artikel 21 niet juist; dit moet artikel 20 zijn.

2. Voor wijziging van de bestemming Detailhandelsbedrijven D in de bestemming Woondoeleinden W is de in artikel 18, lid 3, neergelegde methodiek op zich aanvaardbaar, doch wordt de voorkeur gegeven aan het leggen van een eindbestemming volgens de zogenaamde Haarlemse methode. Bij opnemng van de bestemming "detailhandel, gewenste eindbestemming wonen" kan dan in de voorschriften worden bepaald dat, zodra de bedoelde gronden worden gebruikt voor het oprichten en/of hebben van woningen, het gebruik voor het oprichten en/of hebben van detailhandel niet langer is toegestaan.
3. Opgemerkt wordt dat bij realisering van woonbebouwing in de nabijheid van de begraafplaats (binnen 50 m) verlof ex artikel 16 van de Wet op de Lijkbezorging nodig is.
4. Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid geeft het plan in het algemeen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Bij de aanbieding van het ontwerp-plan aan de Provinciale Planologische Commissie PPC zal echter een globale kostenraming, inclusief dekingsplan, moeten worden verstrekt, verbonden aan de realisering van de op pagina 15 en 16 van de plantoelichting vermelde werken.

Reactie

ad 1

Het voorschrift is ter zake aangepast.

ad 2

De bestemming Detailhandelsbedrijven D is in het plan slechts voor een tweetal bedrijven opgenomen. De gekozen methodiek van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is identiek aan die, welke is gehanteerd in het in 1986 van kracht geworden bestemmingsplan De Driehoek. Het is wenselijk dat voor de beide aangrenzende plangebieden, zeker voor wat dit onderdeel van het planologisch beleid betreft, dezelfde bestemmingsregeling geldt.

ad 3

Met de opmerking zal bij planuitvoering rekening worden gehouden.

ad 4

Ter informatie van de PPC kunnen de volgende gegevens worden vermeld ten aanzien van in het plan voorziene wegreconstructies:

<u>project</u>	<u>raming</u>	<u>dekking</u>
reconstructie Nieuwe Veenen- daalseweg (Prunuslaan- Beukenlaan)	f 894.000,--	Grondbedrijf (best. plan Koerheuvel) f 486.000,-- Algemene dienst: - investeringsstaat 1987 f 76.000,-- - investeringsstaat 1988 f 332.000,--
reconstructie Lindenlaan/ Acacialaan en omgeving	f 465.000,--	Algemene dienst: - investeringsstaat 1987 f 450.000,-- Stads-/Dorpsver- nieuwingsfonds f 15.000,--

6.5 Overige vooroverleginstanties

De volgende vooroverleginstanties hebben gereageerd:

1. de Directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg in de provincie Utrecht;
2. het Recreatieschap Utrechtse Heuvelrug en Valleigebied;
3. de Directeur-Generaal van het Verkeer, rijksverkeersinspectie district noord-west;
4. de Hoofdingenieur-Directeur van Rijkswaterstaat, directie bovenrivieren;
5. de Inspecteur van de Volkshuisvesting in de provincie Utrecht;
6. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Utrecht, Noord-Holland en Flevoland;
7. de Eerstaanwezend Ingenieur-Directeur van de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, directie Utrecht (ministerie van Defensie);

8. de Directeur Landbouw en Voedselvoorziening in de provincie Utrecht;
 9. de Directeur van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
 10. de Hoofddirecteur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
 11. de Stichting Economisch Technologisch Instituut voor Utrecht (ETI);
 12. de Gewestelijke Raad voor Utrecht van het Landbouwschap;
 13. de N.V. Nederlandse Gasunie;
 14. de Provinciale Utrechtse Electriciteits Maatschappij N.V.;
 15. de N.V. Vervoermaatschappij Centraal Nederland,
- en wel in die zin, dat de inhoud van het voorontwerp-bestemmingsplan geen der genoemde instanties aanleiding gaf tot het maken van op- of aanmerkingen.

6.6 Provinciale Planologische Commissie

Het ontwerp-bestemmingsplan is in de vergadering van 27 januari 1988 behandeld. De P.P.C. kan zich met het ontwerp-plan verenigen.