

Gemeente Rhenen

**Toelichting behorende bij het
Bestemmingsplan Domineesberg - 1**

maart 1993
687/BA93/A201/53983

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Bestaande toestand	4
2.1	Gebiedsbeschrijving	4
2.2	Verkeer en milieu	6
3	Gewenste ontwikkeling	8
3.1	Hoofdlijn van beleid	8
3.2	Opzet van de voorschriften	9
4	Uitvoervaarheid van het plan	11
4.1	Economische uitvoerbaarheid	11
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
5	Gevoerd overleg	12
5.1	Schriftelijk vooroverleg	12
5.2	Provinciale Planologische Commissie	14

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Domineesberg - 1 omvat een circa 48 ha groot gebied binnen de bebouwde kom van Rhenen. Het betreft een bestaand woongebied, waarin een aantal stedelijke voorzieningen gelegen zijn. Het vigerende bestemmingsplan Domineesberg - 1968, is vastgesteld op 26 augustus 1969, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 maart 1970. Dit plan is verouderd. Er zijn bouwprojecten in afwijking van dat plan tot stand gekomen. De vigerende bestemmingsregeling is ook niet meer in overeenstemming met de huidige ideeën, en evenmin met wat elders in Rhenen gebruikelijk is.

In de navolgende toelichting wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid beschreven, en de daarop gebaseerde bestemmingsregeling.

2 Bestaande toestand

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het bestemmingsplan Domineesberg - 1 omvat een circa 48 ha groot gebied binnen de bebouwde kom van Rhenen, en wel in het noordelijk deel van Rhenen.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het bestemmingsplan Bruine Eng, de grens loopt gedeeltelijk door bestaand woongebied, gedeeltelijk ook langs de algemene begraafplaats van Rhenen. De westgrens wordt gevormd door de Nieuwe Veenendaalseweg, de oostgrens door de ingraving van de Lijnweg (provinciale weg S25, annex de spoorlijn Rhenen-Veenendaal). De noordgrens verloopt volgens een schijnbaar wat willekeurige lijn, circa 100 m ten zuiden van de Bergweg.

Het plangebied ligt op de Utrechtse Heuvelrug, en wel op de noordelijke helling, die afdaalt naar de Gelderse Vallei. Het hoogste gedeelte van de heuvelrug, met hoogten tot circa 50,00 m + N.A.P. ligt juist ten zuiden van de plangrens; deze plangrens ligt over het algemeen in de nabijheid van de 45,00 m-hoogtelijn. Het hoogste punt van het plangebied ligt ter plaatse van de Larikslaan, op circa 48,00 m + N.A.P. Het gebied helt naar het noordoosten, het laagste punt is de noordoostelijke hoek, waar de Achterbergsestraatweg op circa 25,00 m + N.A.P. ligt.

Het plan omvat een bestaand woongebied dat overwegend in de jaren '60 van deze eeuw gerealiseerd is.

Tot in het begin van deze eeuw betrof het een nagenoeg onbebouwd en open gebied, deel uitmakend van de oude bouwlanden (engen) bij Rhenen. Enkele veldwegen, die vanuit Rhenen over de berg leidden, zijn nog te herkennen: de Nieuwe Veenendaalseweg (die ter plaatse samenvalt met de Oude Veenendaalseweg), de Domineesbergweg (die zich noordwaarts voortzette via de Mimosalaan en verder in de richting van Achterberg), en de Achterbergsestraatweg.

Nabij deze wegen zijn in de eerste helft van de twintigste eeuw wat huizen gebouwd, aansluitend aan de zuidelijk gelegen stedelijke bebouwing. Meer naar het noorden werd in de jaren '30 de Bergweg aangelegd, mede bedoeld om bouwgrond voor landhuizen te ontsluiten. Na de Tweede Wereldoorlog werd het plangebied aangewezen voor de stadsuitbreiding van Rhenen. Op basis van een uitbreidingsplan, als ontwerp daterend uit 1958, en het bestemmingsplan Domineesberg - 1968 werd het gebied overwegend gedurende de jaren '60 bebouwd.

De hoofdopzet van het plan uit 1958 is nog te herkennen, maar er is in detail vrij vaak van afgeweken. Er is sprake van een afnemende bebouwingsdichtheid van zuid naar noord. Met name langs de noordrand is, in aansluiting op de (bestaande, ten dele in het oosten ook ontworpen en nooit gerealiseerde) landhuisbebouwing langs de Bergweg, een zone met vrijstaande woningen gerealiseerd. Het stratenpatroon vertoont een aantal oost-west lopende wegen die ongeveer de hoogtelijnen volgen, zoals de Valleiweg of de route Ribeslaan-Rozenlaan-Beukenlaan. De hellingen zijn

vaak benadrukt door groenstroken dwars op de hoogtelijnen: bijvoorbeeld de plantsoenen Goudenregenplantsoen, Seringplantsoen, Jasmijnplantsoen, Akeleiplantsoen en als hoofdelement de groene zone tussen Anjerlaan en Rozenlaan. Deze centrale groene zone wordt geaccentueerd door bijzondere bebouwing, met name de hoge verzorgingsflat er midden in (bedoeld als ruimtelijk herkenningspunt), en het buurtwinkelcentrum annex kerk aan de zuidzijde (bedoeld als functioneel centrum).

De totale woonwijk omvat circa 1150 woningen. Een niet onaanzienlijk aantal, circa 450, bestaat uit woningen in gestapelde bebouwing. Overigens bestaat de wijk uit eengezinswoningen in diverse typen. Verder enige voorzieningen, naast de reeds genoemde winkels en het kerkelijk wijkcentrum aan de Valleiweg, ook een drietal schoolcomplexen en een kerkgebouw aan de Beukenlaan. Een restant van het verleden is een kleine, niet meer gebruikte joodse begraafplaats aan de Lupinestraat.

De kwalitatieve toestand van het gebied is redelijk, al treedt natuurlijk na 25 à 30 jaar veroudering op. De woningen vragen om onderhoud, vooral als ze niet meer geheel aan de huidige eisen beantwoorden. Met name bij een deel van de gestapelde woningen was al groot onderhoud nodig. De noodzaak van totale renovatie of vervanging van woonbebouwing is niet gebleken. De voorzieningen in de wijk lijden meer onder veranderingen in de behoeften. Het winkelcentrum lijdt onder de concurrentie van verder weg gelegen winkels, versterkt omdat de bevolking van de wijk, als gevolg van veroudering van de bevolking en de algemene gezinsverdunding, terug loopt. Er heeft zich tevens een garagebedrijf in het winkelcentrum gevestigd.

De bevolkingsteruggang heeft in het bijzonder gevolgen voor de scholen. Eén kleuterschool aan de Korenbloemstraat is enige jaren geleden al vervangen door woningen. Van de drie schoolcomplexen, die er nog zijn, zijn er twee nog maar gedeeltelijk in gebruik. Een definitieve keuze voor eventuele hergroepering van scholen in Rhenen is nog niet gemaakt.

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door vrij lange en rechte straten, wat in het algemeen niet meer overeenkomt met de huidige opvattingen over woonomgeving en verkeersveiligheid. Incidenteel zijn straatprofielen aangepast, maar over het algemeen zijn de problemen met circulatie en veiligheid niet zeer groot, zodat de oorspronkelijke opzet nog aanwezig is. Groenvoorzieningen zijn aanwezig ter plaatse van de al genoemde plantsoenstroken, en ook rondom blokken met gestapelde woningen (bijvoorbeeld Valleiweg, Lupinestraat). Overeenkomstig de stijl van de jaren '60 ligt het accent op gazons met bomen, hier en daar dichtere beplanting, zoals in steilere taluds. Waardevolle oudere bomen bevinden zich met name langs de Beukenlaan en langs de Domineesberg-Mimosalaan. Vooral waar de woonbebouwing ruimer is, en ook op de schoolterreinen, draagt het groen op eigen terrein bij aan een groen karakter.

Als algemeen kenmerk kan het plangebied getypeerd worden als een woongebied uit de jaren '60. Het beeld is vrij afwisselend ondanks de voor die tijd typerende opzet met lange straten en blokken, mede als gevolg van

de vrij onregelmatige begrenzing en door de aanwezige hoogteverschillen. Hoewel enigszins gedateerd, is nog geen sprake van aanmerkelijke veroudering, die tot grote structurele ingrepen dwingt.

2.2 Verkeer en milieu

Alleen langs de randen van het plangebied liggen wegen die een belangrijke rol spelen in de hoofdwegenstructuur van Rhenen: Nieuwe Veenendaalseweg langs de westelijke rand en Achterbergsestraatweg en Spoorbaanweg langs de oostelijke rand. Naar de verkeersstructuur van Rhenen heeft recent een onderzoek plaats gehad (Onderzoek naar verkeersstructuur Rhenen-stad, Dienst Gemeentewerken Rhenen, in samenwerking met adviesburo VIA, januari 1990). Aan dit onderzoek zijn gegevens ontleend met betrekking tot de situatie van het plangebied, gezien binnen de totale verkeersstructuur van Rhenen.

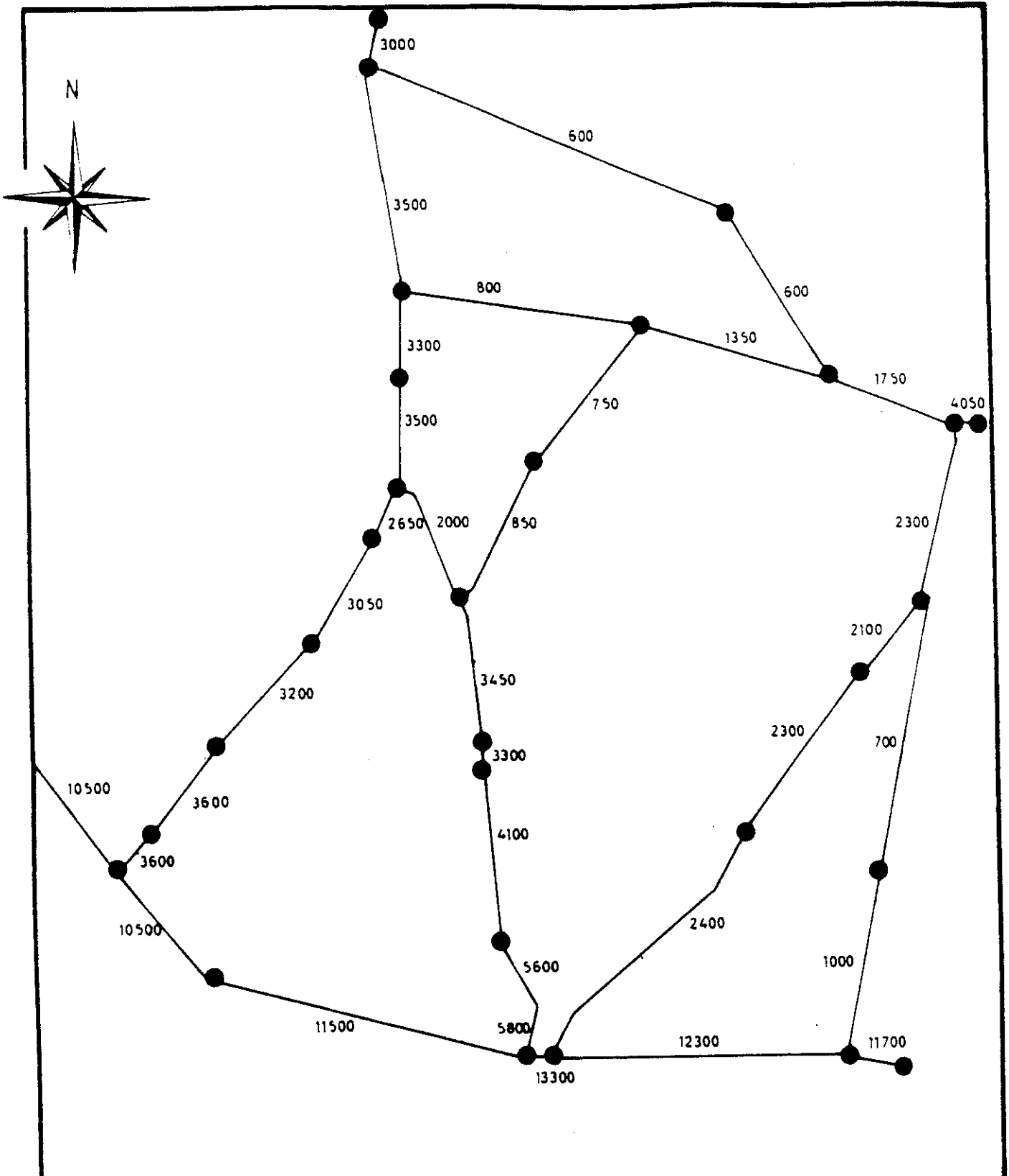
De verkeersintensiteit blijkt uit het kaartje "etmaalintensiteit 1990". Op grond hiervan is te concluderen dat thans alleen op de Nieuwe Veenendaalseweg de intensiteit van 2450 motorvoertuigen per etmaal overschreden wordt. Op grond van de Wet Geluidhinder is nader onderzoek noodzakelijk. Voor wat betreft de Nieuwe Veenendaalseweg zal, als gevolg van de verwachte toename van de verkeersintensiteit in het algemeen en van de voorgestelde categorisering van wegen, de intensiteit nog toenemen.


Om de verkeersintensiteit op de Achterbergsestraatweg terug te dringen wordt aanbevolen om verkeersregulerende maatregelen te treffen, zodat minder (doorgaand) verkeer deze weg zal kiezen. Als gevolg hiervan zal de intensiteit op de Achterbergsestraatweg naar verwachting tot na 2001 beneden 2450 motorvoertuigen per etmaal blijven. Als alternatieven bieden zich aan: de Spoorbaanweg en de Lijnweg (S25). Qua geluidhinder is dit vrij gunstig: enige verkeerstoename op de drukke Lijnweg (wat door de ligging in ingraving iets minder hinderlijk is) heeft nauwelijks merkbaar effect, op de Spoorbaanweg is nog capaciteit aanwezig.

Akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk in twee situaties: langs de Nieuwe Veenendaalseweg en langs de Spoorbaanweg, voorzover het betreft de geluidhinder door het verkeer op de lager gelegen Lijnweg (de provinciale weg S25). De als bijlage opgenomen berekeningen hebben de volgende uitkomsten.

Op de Nieuwe Veenendaalseweg zal, als gevolg van een aangenomen jaarlijkse toename van verkeersintensiteit van 2%, de verkeersintensiteit over 10 jaar (2001) 4350 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Bij een rijsnelheid van 50 km/uur en met 10% vrachtverkeer ligt de 50 dB(A) contour (nachtsituatie) op 36 m afstand. De aangrenzende bebouwing staat op tenminste 28 m afstand en ondervindt een gevelbelasting van 52 dB(A), inclusief aftrek art. 103 WGH. Deze beperkte overschrijding is in de bestaande situatie aanvaardbaar.

De geluidhinder als gevolg van de Lijnweg is groter. De verkeersintensiteit in 2001 zal, eveneens bij 2% jaarlijkse toename, 13.500 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De rijsnelheid zal 80 km/h bedragen. De 50 dB(A)



ETMAALINTENSITEIT 1990 Absolute waarden (motorvoertuigen per etmaal).		 dienst gemeentewerken rheden		
				school
Bijlage 4		get		
		gez.		tek. no.
bestel no.	blad	formaat		

contour zal dan inclusief de correctie van 3 dB(A) op grond van art. 103 WGH, volgens rekenmethode 2 liggen op 165m. De werkelijkheid is waarschijnlijk iets gunstiger, omdat de Lijnweg in een diepe ingraving ligt, wat de demping van het geluid bevordert. Dit geldt ook voor de geluidsbelasting op de gevels aan de Lijnweg, die hemelsbreed op 50 m afstand liggen; de berekende belasting bedraagt 58 dB(A). Ook deze belasting is als bestaande situatie volgens de wet nog acceptabel.

In het genoemde verkeersonderzoek wordt voorgesteld om voor de wegen binnen het plangebied tot de volgende categorie-indeling te komen, en de verkeersmaatregelen daar op af te stemmen:

- interlokale verkeersweg: Lijnweg (juist buiten plan);
- lokale verkeersweg: Nieuwe Veenendaalseweg;
- buurtverzamelstraat: Spoorbaanweg-Achterbergsestraatweg-noord;
- buurtstraat: de (bus)route Achterbergsestraatweg-Valleiweg-Papaverstraat-Domineesbergweg;
- woonstraat/woonerf: Bergweg ten oosten van aansluiting Beukenlaan (juist buiten plan); de overige wegen.






Binnen het plangebied worden aanbevelingen gedaan voor maatregelen op de volgende plaatsen:

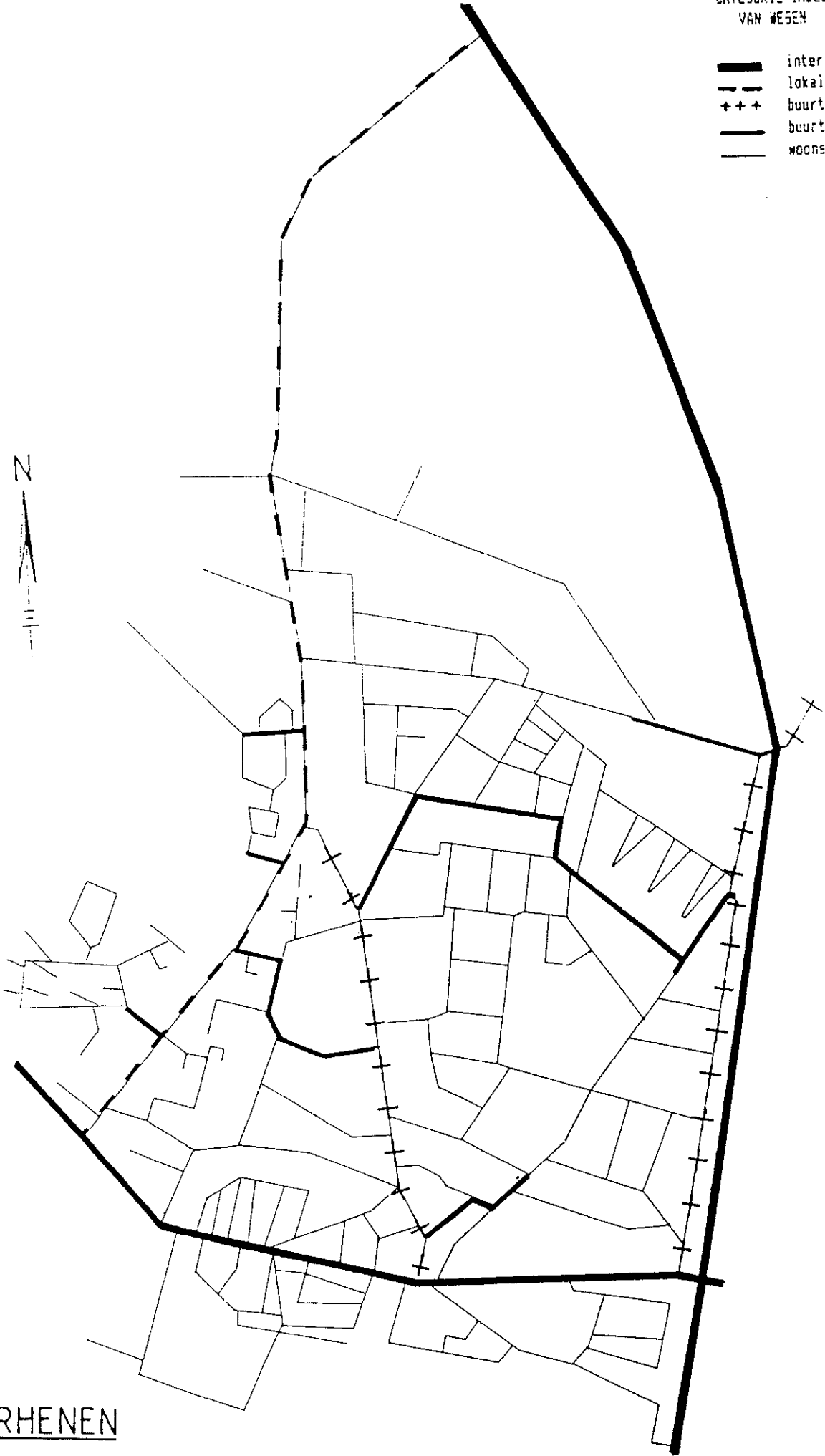
- fietsvoorzieningen (bijv. fietsstroken) op de Nieuwe Veenendaalseweg;
- oversteekvoorzieningen nabij het winkelcentrum aan de Valleiweg;
- oversteekvoorzieningen nabij de Ericaschool over de Beukenlaan.

Andere milieuproblemen dan geluidhinder doen zich in het plangebied niet voor. Er is voornamelijk sprake van woningen. Binnen het plangebied bevinden zich verder enkele scholen en winkels, alsmede slechts één, niet bijzonder storende bedrijf: een garagebedrijf in het winkelcentrum Valleiweg (met een benzineverkooppunt). De hinder hiervan kan als aanvaardbaar in de plaatselijke situatie beschouwd worden.

Het noordwesten van het plangebied ligt boven de "boringsvrije zone" behorende bij het waterwingebied op de Lijsterengh. Binnen deze zone zijn de bepalingen van de Verordening grondwaterbescherming provincie Utrecht 1988 van toepassing. Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het normale gebruik op grond van de bepalingen van dit bestemmingsplan. In dit verband is van belang te vermelden dat bij besluit van 26 november 1991 Gedeputeerde Staten een aantal verboden van de genoemde Verordening buiten toepassing hebben verklaard. Op basis hiervan dienen thans werkzaamheden in genoemde zone, welke van invloed kunnen zijn op de aanwezige waterdoorlatende lagen, waartoe grond- en funderingswerken gerekend dienen te worden, aan Gedeputeerde Staten gemeld te worden.

CATEGORIE INDELING
VAN WEGEN

-  interlokale verkeersweg
-  lokale verkeersweg
-  buurtverzamelstraat
-  buurtstraat
-  woonstraat/erf



RHENEN

Bijlage 6

3 Gewenste ontwikkeling

3.1 Hoofdlijn van beleid

Zoals uit de beschrijving van de bestaande toestand van het plangebied blijkt, betreft het een gebied met woningen en stedelijke voorzieningen. Het is het uitgangspunt voor beleid dat het plangebied dit karakter dient te behouden.

Dit behoud van karakter betekent echter niet dat geen veranderingen kunnen optreden. Plaatselijk kan verdichting of vergroting van bebouwing optreden; in geval van renovatie van een geheel woongedeelte is zelfs verandering in blokvorm of het beloop van ontsluitingsstraten niet uit te sluiten. De veranderingen zullen echter altijd ondergeschikt zijn aan de totale opzet van de omgeving, er is altijd een zekere ordening herkenbaar waarin de nieuwbouw ingepast moet worden.

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

Het betreft hier:

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

Qua functie is het plangebied te verdelen in woongebied en in gedeelten met algemeen maatschappelijke functies, zoals scholen, culturele voorzieningen en winkels. Deze verdeling dient zo te blijven. Binnen het woongebied bevinden zich slechts enkele andersoortige activiteiten zoals een garagebedrijf. Deze verspreide voorzieningen zijn qua omvang en qua hinder inpasbaar in het woongebied. Voortzetting van deze specifieke activiteiten is mogelijk, mits geen toename van hinder optreedt en mits de omvang van de bebouwing (hoogte, bebouwingspercentage, e.d.) blijft passen binnen de algemene regels die ook voor de woningen gelden. De kleinschaligheid van deze voorzieningen maakt het in principe mogelijk dat bij eventuele beëindiging van de activiteiten, ter plaatse alleen gewoond wordt.

De ruimtelijke structuur betreft de ruimtelijk-visuele kenmerken van (delen van) het plangebied. Als ordenend principe dienen deze gehandhaafd te worden. Deze kenmerken betreffen de dichtheid van de bebouwing: bebouwing met vrijstaande woningen, in korte blokken en in lange blokken; de hoogte van de bebouwing: meestal twee lagen met kap, incidenteel lager, en ook in enkele gedeelten meergezinshuizen; en de ligging ten opzichte van de openbare weg. Meestal is bij de eengezinshuizen sprake van bebouwing die een min of meer strakke rooilijn langs wegen volgt; in een aantal gevallen is sprake van een verspringende opstelling, zoals langs de Bremlaan (westzijde), Ericalaan (noordzijde) en Ribeslaan (noordzijde). Dit was al voorzien in het vigerende bestemmingsplan; een dergelijke afwisseling in de vaak zeer strakke opzet dient behouden te worden. De

gedeelten met meergezinshuizen worden deels gekenmerkt door een vrije plaatsing in de ruimte (langs de Valleiweg). Dit is in principe niet onveranderbaar, maar zal bij gedeeltelijke verandering toch sterk richtinggevend zijn.

Technische eisen: het vergroten of verschuiven van bebouwing mag er niet toe leiden dat de situatie van omringende bebouwing ongunstiger wordt. In dit verband is het noodzakelijk dat minimale afstanden tussen woningen in acht genomen worden.

Verkeersstructuur: van de wegen binnen het plangebied hebben de meeste de functie van woonstraat; slechts enkele straten hebben een functie waarin ander verkeer dan bestemmingsverkeer toelaatbaar is (zie hiervoor de functionele wegenstructuur, vermeld in par. 2.2). Ook dient voldoende parkeerruimte aanwezig te blijven, op basis van de algemene parkeernorm (vermeld in de voorschriften artikel 3, lid 2 onder e).

Op grond van deze algemene regels zijn in theorie grote afwijkingen van de bestaande opzet mogelijk. In het algemeen is echter te verwachten dat de optredende veranderingen incidenteel zullen zijn, wat betekent dat de beoordeling van een bouwplan kan plaatsvinden in relatie tot de omringende bestaande bebouwing. Een mogelijkheid van meer ingrijpende wijziging is mogelijk daar waar de kans bestaat op het vrijkomen van een schoolcomplex. Behalve een andere maatschappelijke voorziening is ook te denken aan woonbebouwing ter plaatse. Met inachtneming van de ruimtelijke structuur en de technische en verkeerseisen is dit eventueel mogelijk.

3.2 Opzet van de voorschriften

Het plan bevat zeven bestemmingen. Qua opzet zijn zes daarvan eenduidig qua functie: er is één gebruiksvorm, die behouden dient te blijven; dit betreft de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden, Buurtcentrum, Woongebouw met voorzieningen, Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Tuinen. De bestemming "Woongebied" daarentegen is complex, en omvat behalve woningen ook de ontsluitende woonstraten, buurtgroenvoorzieningen en enkele ondergeschikte nevenfuncties.

De bestemming "Woongebied" (artikel 3) is een globale bestemming die niet hoeft te worden uitgewerkt; een dergelijke bestemming is mogelijk op grond van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985. Bouwaanvragen dienen binnen deze bestemming getoetst te worden aan de opgenomen bestemmingsomschrijving (lid 1), de beschrijving in hoofdlijnen (lid 2), en aan de voorschriften omtrent bebouwing (lid 3 tot en met 7). In de beschrijving in hoofdlijnen zijn de hoofdlijnen van beleid, zoals die hiervoor in par. 3.1 zijn genoemd, nader omschreven. In deze beschrijving zijn als vaste elementen het behoud van de voorgeschreven bebouwingscategorie, en het bouwen aan de bestaande wegen opgenomen.

Van deze regels kan in een beperkt aantal gevallen afgeweken worden. Het aanleggen van en het bouwen aan nieuwe woonstraten is mogelijk door middel van vrijstelling (lid 11).

De overige bestemmingen omvatten:

- **maatschappelijke doeleinden:** de scholen en de kerken. Deze kunnen blijven bestaan. Bij het bouwen is er rekening mee te houden dat de omgeving (de ruimtelijke structuur) eisen stelt: in dit verband is in dat wijkgedeelte waar de woonbebouwing laag dient te blijven, ook een lage goothoogte voorgeschreven.
Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een eventuele verandering van de bestemming in woongebied;
- **buurtwinkelcentrum:** dit centrale element in de wijk is afwijkend qua functie, maar ook qua bebouwingskarakter. Er is sprake van een onderbouw met winkels, c.q. kleine bedrijven, en een minder diepe bovenbouw met woningen. Bovendien is er een bedieningsstraat langs de achterzijde. Een en ander is in kaart en voorschriften vastgelegd;
- **Woongebouw met voorzieningen:** het Huis ten Dale, tussen Rozenlaan en Anjerlaan gelegen is een bijzonder ruimtelijk element, zoals beschreven in par. 2.1 van deze toelichting. Dit motiveert een meer nauwkeurige begrenzing. Bovendien bezit een serviceflat zoals de onderhavige, in sommige gevallen bijzondere voorzieningen en ruimten die niet tot de normale woonfuncties gerekend kunnen worden, zoals gemeenschappelijke ruimten, keukens en medische voorzieningen. De bestemming maakt dit in principe mogelijk;
- **Verkeersdoeleinden:** de wegen met een verkeersfunctie: lokale verkeersweg, buurtverzamelstraat en buurtstraat conform het gestelde in par. 2.2. Bij het buurtwinkelcentrum is tevens de aansluitende verkeersruimte met parkeervoorzieningen in de bestemming opgenomen;
- **Groenvoorzieningen:** buiten de groenvoorzieningen die als onderdeel van het woongebied kunnen gelden, zijn afzonderlijk bestemd de groenvoorzieningen bij de Lupinestraat, met het oog op de oude joodse begraafplaats die hier ligt. Hoewel niet storend in de omgeving vraagt een dergelijke plaats om een passende situering. Ook zijn bestemd de Mimosalaan, die enigszins het karakter van een bospad heeft, dat behouden dient te blijven, en tenslotte een groenzone als afscherming naar de Lijnweg.
- **Tuinen:** deze bestemming omvat een kwekerijterrein, aansluitend aan eenzelfde terrein met dezelfde bestemming in het bestemmingsplan "Bruine Eng".

4 Uitvoervaarheid van het plan

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat een bestaand woongebied. Van gemeentewege bestaan geen concrete plannen voor een nieuwe inrichting; anderzijds is voorshands niet te verwachten dat terreinen worden uitgegeven en inkomsten worden verkregen. Eventuele kosten in verband met onderhoud of herinrichting, zoals met name voorzieningen in het kader van de hoofdverkeersstructuur, dienen gefinancierd te worden uit de algemene middelen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 9 juli 1991 heeft een inspraakavond plaatsgevonden, waarvan het verslag is bijgevoegd. Als gevolg hiervan is de medebestemming "Ambachtelijk bedrijf" vervallen. Ter plaatse kan, op grond van de voorschriften, in principe eventueel één vrijstaande woning worden gebouwd. In geval tot benutting van deze mogelijkheid zou worden overgegaan, dient, gezien de ligging aan een smal en ondergeschikt toegangspad, zorg te worden besteed aan een goede situering, met toepassing van artikel 3, lid 8 van de voorschriften.

5 Gevoerd overleg

5.1 Schriftelijk vooroverleg

In het kader van het ambtelijk vooroverleg is het concept-bestemmingsplan aan betrokken instanties toegezonden.

De ontvangen reacties zijn als bijlage opgenomen. Ten aanzien van die reacties die niet geheel instemmend waren, kan het volgende geantwoord worden.

1. Rijksconsulent van het Ministerie van Economische Zaken:
 - a. begripsomschrijving "aan huis gebonden beroep". De rijksconsulent adviseert deze zodanig aan te passen dat ook "productiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid" hieronder valt. In dat geval zou het "consumentverzorgende ambachtelijke bedrijf" kunnen vervallen, en ook de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 3, lid 12.
Het plan is in deze zin aangepast. Overweging daarbij is dat het principe mogelijk blijft, namelijk het toestaan van kleinschalige beroepsmatige activiteiten, die niet storend zijn in woningen;
 - b. definitie "detailhandel". De rijksconsulent adviseert de formulering te volgen, zoals vermeld in "Bestemmen met Beleid". Hier is geen bezwaar tegen, het plan is in deze zin aangepast;
 - c. basiszoneringslijst. De consulent verzoekt om opnemings van een vrijstellingsbevoegdheid voor bedrijven die niet vallen onder categorie 1 of 2. Hoewel er in principe geen bezwaar tegen bestaat, is hier in het onderhavige plan vanaf gezien. De enige situatie waar dit van toepassing in Domineesberg-I betreft de bestemming C, dat wil zeggen enkele winkels onder woningen. Hier is reeds een autoherstelwerkplaats gevestigd, het lijkt ons echter ongewenst hier nog meer potentiële hinderlijke bedrijven te vestigen;
 - d. "lichte bedrijvigheid". De rijksconsulent vraagt om verduidelijking van artikel 3, lid 2 g, onder 3. Hiermee werd bedoeld op de medebestemming "ambachtelijk bedrijf" die in het conceptplan voorkwam, maar thans niet meer (zie ook het inspraakverslag). De gehele vermelding is vervallen;
 - e. artikel 3, lid 12. Zoals reeds vermeld, is deze vrijstellingsbevoegdheid vervallen, de desbetreffende vragen hoeven dan ook niet meer beantwoord te worden;
 - f. "wonen in ruime zin". Dit begrip wordt verklaard in de begripsomschrijvingen, artikel 1, lid 26;
 - g. voorstel tot maximering van de vloeroppervlakte voor aan huis gebonden beroep. Gezien het hiervoor reeds gestelde dient het aan huis gebonden beroep beperkt van omvang te zijn. Ook gezien de reële situatie in het plangebied is er weinig bezwaar tegen om de omvang ook getalsmatig te beperken. Gekozen is voor een maximale omvang van 60 m².

2. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Utrecht en omstreken:
 - a. vrijstellingsbevoegdheid van basiszoneringslijst, categorie 1 en 2. Dit advies om een dergelijke bevoegdheid op te nemen is niet gevolgd, zie hiervoor antwoord aan de Rijksconsulent E.Z., onder c;
 - b. definitie "detailhandel" conform "Bestemmen met beleid". De definitie is aangepast, zie ook het antwoord 1, onder b;
 - c. advies tot terughoudendheid t.a.v. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten in woningen. Dit advies sluit aan bij het gestelde bij Rijksconsulent E.Z. onder a, onder e, en onder g. Daar wordt de herziene regeling toegelicht;
 - d. "lichte bedrijfsactiviteiten". Zie het antwoord bij 1, onder a.r

3. Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen.
 - a. er wordt gewezen op mogelijke ongewenste effecten van consumentverzorgende activiteiten in woningen. Daarbij worden hinderbeperkende bepalingen, alsmede beperkingen van het vloeroppervlak voorgesteld.
Een en ander sluit aan bij het gestelde door de Rijksconsulent E.Z., onder 1a, e, en g. Bij het antwoord op die plaatsen is de herziene bestemmingsregeling toegelicht. Deze sluit naar de geest aan bij de gedane opmerkingen;
 - b. aandacht voor eventuele verkeerstechnische maatregelen en voor waardevol groen in de Beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3. Ten aanzien van de verkeerstechnische maatregelen geldt dat de essentie is weergegeven door het onderscheid in verkeerswegen (bestemming Verkeersdoeleinden) en woonstraten (bestemming Woongebied). Verdere detaillering zou de flexibiliteit van het plan te veel aantasten, nog er vanaf gezien dat de uitwerking van de overwogen maatregelen veelal nog niet in detail vaststaat. Ten aanzien van het bestaande groen gelden deze overwegingen niet, in de Beschrijving in hoofdlijnen wordt nu dan ook verwezen naar waardevolle boombeplanting (artikel 3 lid 2, sub e);
 - c. grondwaterbescherming: boringsvrije zone. Het grondwaterbeschermingsgebied ligt ter plaatse onder de bestaande woonwijk. De regels sluiten boringen op vrij grote diepte uit. Deze vinden in een woonwijk als deze (waar woningen niet onderheid worden) niet plaats. Het opnemen van een concrete bepaling hieromtrent in de voorschriften wordt niet noodzakelijk geacht;
 - d. voorschrift: artikel 3, lid 2 sub g onder 3: zie hiervoor het antwoord bij 1d (de bepaling is vervallen);
 - e. voorschrift: artikel 3 lid 7 sub e. Hier wordt bedoeld op de niet met "hoofdgebouwen", d.w.z. praktisch altijd de niet met woningen, bebouwde bouwpercelen. Het betreft dus woonstraten, groenvoorzieningen en dergelijke;
 - f. voorschrift artikel 3, lid 8, 2e gedachtenstreepje. Bedoeld is hier juist te verwijzen naar het bepaalde in lid 2 onder a. Die bepalingen zijn derhalve richtinggevend voor het beleid bij het verlenen van bouwvergunningen;
 - g. voorschrift artikel 3, lid 12: deze bepaling is vervallen;

- h. bijlage 1. De opgenomen "kleine lijst" uit de VNG-nota is in de bijlage bij de voorschriften al aangevuld met de door u genoemde veel voorkomende bedrijven. De lijst behoeft dus niet aangepast te worden;
 - i. plankaart. De legenda is aangevuld met de aanduiding "grens tussen bebouwingscategorieën";
 - j. economische uitvoerbaarheid:
 - 1e wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van woningen ter plaatse van een bestaand schoolgebouw. De economische effecten zijn hiervan nog niet aan te geven: een concreet plan bestaat nog niet. Wel wordt de mogelijkheid open gehouden, ook al omdat een (economische) exploitatie als schoolgebouw niet meer mogelijk lijkt;
 - 2e kosten van verkeersmaatregelen. De verkeersmaatregelen vormen een onderdeel van een plan voor de gehele bebouwing van Rhenen. Dit is echter nog een structuurplan, dat bij gedeelten uitgewerkt wordt. De detailconsequenties voor dit plangebied zijn niet aan te geven, mede gezien de vrij beperkte omvang van de maatregelen die thans voor ogen staan. De maatregelen zullen in ieder geval uit de algemene middelen gefinancierd worden.
4. Vervoermaatschappij Centraal Nederland
De zorg wordt uitgesproken dat eventuele verkeersmaatregelen aan de Nieuwe Veenendaalseweg, namelijk het aanbrengen van fietsvoorzieningen, mogelijk kan leiden tot een voor bussen te smal wegprofiel. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet beoogd. Bij de opstelling van meer concrete plannen in deze situatie zal met de gedane opmerkingen rekening worden gehouden.

5.2 Provinciale Planologische Commissie

De provinciale Planologische Commissie heeft in de vergadering van 11 maart 1992 het ontwerp bestemmingsplan Domineesberg I besproken. Het uitgebrachte advies is als bijlage opgenomen. In grote lijnen kan de commissie instemmen met het plan. Slechts op een aantal punten worden opmerkingen gemaakt, en wel de volgende:

1. een deel van het plangebied maakt deel uit van een boringsvrije zone op grond van de verordening grondwaterbescherming. De commissie geeft er de voorkeur aan, om de zone op te nemen op de plankaart, waarbij de toelichting op het bestemmingsplan als referentiekader kan dienen;
2. Aanbevolen wordt om in artikel 5 een vrijstellingsregeling op te nemen voor het toelaten van bedrijven die qua aard vergelijkbaar zijn met de bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de basiszoneringslijst. Dit om een al te starre regeling te voorkomen;

3. er dient een verklaring te worden afgelegd op grond van artikel 74 van de Wet Geluidhinder voor de wegen waar de te verwachten verkeersintensiteit zo bescheiden is, dat geen zonering en geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is;
4. voor de vrijstelling genoemd in artikel 12, onder g is geen verklaring van geen bezwaar noodzakelijk.

Ingaande op dit advies het volgende:

ad. 1:

In het vooroverleg met de provinciale dienst Ruimte en Groen is dit reeds naar voren gekomen. In de reactie op dit advies is aangegeven dat in de boringsvrije zone geen boringen zullen plaatsvinden, omdat er geen woningen onderheid worden. In het kader van de uniformiteit verzoekt de PPC toch om de zone op de kaart op te nemen. Aan dit verzoek is voldaan. Tevens is in de Toelichting, in par. 2.2 dit nader toegelicht.

ad. 2:

Er bestaan geen bezwaren tegen het opnemen van een vrijstellingsmogelijkheid. Voor een vrijstelling is altijd een afweging mogelijk, of de betreffende bedrijfsvoering acceptabel is bij de omringende winkels en woningen.

ad. 3:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal hier aandacht aan worden besteed. Het betreft hier een afzonderlijk besluit op grond van de bepalingen in de Wet Geluidhinder.

ad. 4:

De verwijzing in de procedureregels van artikel 12 naar een eventuele verklaring van geen bezwaar van G.S. heeft inderdaad geen betrekking op de vrijstelling in artikel 3, lid 11, maar wel op de nieuw opgenomen vrijstelling, hiervoor genoemd onder ad. 2. Artikel 12 is in deze zin aangepast.