

Gemeente Rhenen

Bestemmingsplan Het Bosje

Toelichting

april 1996
674/CE95/1116/58316

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Huidige toestand	4
2.1	Beschrijving van het gebied	4
2.2	Milieu-aspecten	6
3	Beleidsuitgangspunten	9
3.1	Geformuleerd beleid	9
3.2	Het programma voor het plan	10
4	Beschrijving van het plan	12
4.1	Opzet van het plan	12
4.2	Toelichting bij de bestemmingsregeling	15
5	Uitvoerbaarheid van het plan	18
5.1	Economische uitvoerbaarheid	18
5.2	Inspraak	18
6	Gevoerd overleg	19
6.1	Vooroverleg ex artikel 10 Besluit R.O.	19
6.2	Provinciale Planologische Commissie	25

Bijlagen

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen van het Archeologisch onderzoek
Inspraakverslag
Akoestisch onderzoek Noordwestelijk plandeel
Akoestisch onderzoek Franseweg
Ontvangen Vooroverlegreacties
Advies PPC

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Het Bosje omvat een circa 12 ha groot gebied in de kern Elst in de gemeente Rhenen. Het betreft een tot nu toe overwegend voor agrarische doeleinden gebruikt gebied binnen de kern. Mede omdat het gebied geen bijzondere landschappelijke waarde bezit, is het reeds lange tijd aangewezen, onder meer in het Structuurplan van de gemeente en in het Streekplan, als een gebied voor toekomstige dorpsuitbreiding.

In verband met de spoedige voltooiing van het bestaande uitbreidingsgebied Het Woud, zal Het Bosje als woongebied in uitvoering dienen te komen.

Het plan betreft een vrijwel zuiver woongebied met maximaal circa 300 woningen. Gezien de vrije lange looptijd van het plan en de betrekkelijke onzekerheid over karakter en omvang van de woningmarkt op wat langere termijn dient het plan flexibel te zijn ten aanzien van aantallen woningen, woningtypen en detaillering. In verband hiermee heeft de bestemming van het voorziene woongebied een globaal karakter.

In de bijgaande toelichting worden in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 de beleids- en programma-uitgangspunten. Hoofdstuk 4 beschrijft het plan en de bestemmingsregeling daarvan. Daarna volgen nog de hoofdstukken over de uitvoerbaarheid van het plan en over het gevoerde ambtelijke overleg.

2 Huidige toestand

2.1 Beschrijving van het gebied

Het bestemmingsplan Het Bosje omvat een circa 12 ha groot gebied in de kern Elst. Het omvat het gebied omsloten door de wegen Rijksstraatweg, Houweg, Franseweg en Schoolweg, echter met uitzondering van de langs deze wegen gelegen woningen. Deze bestaande woningen omsluiten het plangebied voor een groot gedeelte, zodat het gebied de indruk maakt van een binnengebied, met een beperkt aantal toegangen.

Het gebied ligt in het westen van de kern Elst. Deze kern heeft een enigszins langgerekte vorm, in hoofdzaak gelegen tussen de Rijksstraatweg in het zuiden en de Franseweg in het noorden. De meeste woongebieden van Elst liggen ten oosten van het plangebied. Ten westen ervan liggen nog de Houweg en de Vissersweg met verspreide bebouwing. De Vissersweg is tevens gemeentegrens, ten westen hiervan ligt (behalve langs de Rijksstraatweg) overwegend landelijk gebied. De winkelvoorzieningen in Elst liggen overwegend langs of nabij de Rijksstraatweg, met een concentratie juist ten zuidoosten van het plangebied bij het kruispunt Schoolweg/Rijksstraatweg, de basisscholen bevinden zich in de meer oostelijk gelegen woongebieden.

Het gebied ligt, zoals de hele kern van Elst, op de uitlopers van de stuwwal, de Utrechtse Heuvelrug. De bodem is dan ook in principe zandig, met een vrij laag grondwaterpeil. In deze omgeving, die al sinds lange tijd als agrarisch gebied in gebruik is, is in het algemeen op de zandondergrond een oud bouwlanddek aanwezig.

Het gebruik van het gebied is overwegend agrarisch. Daarbij is slechts ten dele sprake van een efficiënte agrarische exploitatie: qua eigendom en indeling is het gebied vrij sterk versnipperd. Enkele terreinen liggen braak, enkele andere worden meer voor hobby-doeleinden gebruikt, vooral voor het weiden van privépaarden. In sommige gevallen lopen de kavels, behorende bij woningen langs de rand van het gebied, ver in het plangebied door. Het terreingebruik van zo'n lange smalle strook gaat dan vaak geleidelijk over van siertuin, via moestuin naar weiland.

Er waren, in 1992, nog twee agrarische bedrijven actief in het gebied. Eén boerderij, in het noordoosten van het plangebied betreft een zuiver rundveebedrijf. Een bedrijf in het noordwesten van het gebied had naast rundvee nog een beperkt aantal varkens. Het laatstgenoemde bedrijf is inmiddels door de gemeente verworven, de bedrijfsvoering is beëindigd.

Het plangebied bevat nauwelijks bebouwing, buiten twee boerderijen: Franseweg 103 in de noordoostelijke hoek, en Houweg 30 in het noordwesten. Het zijn vrij grote complexen met vrij veel stallen, voederkuilen en dergelijke. De hoofdgebouwen hebben geen bijzondere landschappelijke of architectonische waarde.

Direct buiten de plangrenzen bevindt zich daarentegen zeer veel bebouwing: de vaak aaneengesloten bebouwing met woningen (in enkele gevallen met bijbehorende bedrijfsruimte) langs de Rijksstraatweg, Schoolweg, Franseweg en Houweg. Deze bebouwing is naar de genoemde straten gericht, aan de zijde van het plangebied liggen voornamelijk achtertuinen; door de vele schuurtjes, hekken en dergelijke is het aanzien hiervan meestal niet aantrekkelijk.

Niet op de genoemde straten gericht bevinden zich een tweetal woningen dicht bij de grens van het plan: Franseweg 121, aan de noordzijde, en Rijksstraatweg 51, aan de zuidoostzijde van het plan. De laatstgenoemde woning is nauwelijks zichtbaar, de eerstgenoemde woning wel: het is een goed onderhouden woning van het traditionele landelijke type.

Het landschap maakt deel uit van de licht glooiende uitlopers van de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Ten noorden van de Franseweg vormt dit een aantrekkelijk open landschap waar overheen op enige afstand de rand van de bossen op de heuvelrug zichtbaar is, in het bestemmingsplan buitengebied is het gebied ten noorden van het plan bestemd als agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken. De voortzetting van dit landschap binnen het plangebied heeft echter weinig landschappelijke waarde, zowel door de omringende, veelal weinig aantrekkelijke, bebouwing die de visuele relatie met de vroeger aansluitende landschappen praktisch wegneemt, en ook door de versnipperende indeling van het gebied zelf, met veel hekken en soms rommelig terreingebruik.

De genoemde glooiing, als onderdeel van het stuwwalcomplex, is in het gebied nog zichtbaar. Het maximale hoogteverschil binnen het plangebied bedraagt ruim 4,00 m. De hoogteligging varieert van circa 9,50 m boven NAP in de zuidwestelijke hoek bij de Houweg tot circa 14,00 m langs de oostelijke rand van het plangebied ter plaatse van de Tabaksweg en de ten noorden daarvan gelegen Schoolweg. Het plangebied vertoont een dalachtige laagte waarvan het laagste deel globaal loopt van de zuidwesthoek bij de Houweg naar het midden van de noordelijke grens langs de Franseweg. Alle hoogteverschillen zijn heel geleidelijk, het maximaal voorkomende hoogteverschil is 2 m per 100 m afstand, plaatselijk ten westen van de Schoolweg, en meestal nog minder. Voor het bouwen in het plangebied geven deze hoogteverschillen geen problemen, wel dient de afwatering (riolering) gericht te zijn naar het zuidwesten.

Elst ligt in een reeds zeer lang bewoond gebied, wat onder meer blijkt uit archeologische vondsten die in het verleden in en om het plangebied zijn gedaan. Op grond van de ligging op de grens van twee landschapstypen (tussen rivierdal en heuvelrug), en de nabijheid van de oude kern van Elst bestaat er een vrij grote kans op archeologische vindplaatsen in het plangebied. Met het oog hierop heeft de Stichting RAAP een archeologisch onderzoek verricht, een zogenaamd "waarderingsonderzoek" om te bepalen waar eventuele opgravingen noodzakelijk of gewenst zijn. Het onderzoek bracht bij boringen, waarbij monsters van de ondergrond werden genomen, op vrij veel plaatsen aardewerkscherven aan het licht.

Aanbevolen wordt om in het bijzonder op een drietal plaatsen met een relatieve concentratie van scherven een aanvullend archeologisch onderzoek te doen. De conclusies en aanbevelingen uit het RAAP-onderzoek zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De ontsluitingsmogelijkheden van het terrein zijn zeer beperkt, als gevolg van de omringende bebouwing. Aan de Rijksstraatwegzijde is de bebouwing aaneengesloten en bestaan er geen doorgangen. Naar het oosten toe zijn er twee openingen als doorgang naar de Schoolweg. Zowel ter plaatse van de Tabaksweg, als noordelijker in de knik van de Schoolweg zijn in het verleden openingen ter breedte van een weg vrijgehouden van bebouwing. Langs Franseweg en Houweg is de bebouwing niet geheel aaneengesloten. Het plangebied zelf is thans niet openbaar toegankelijk. Alleen tussen Schoolweg en Houweg ligt dwars door het gebied een smal voetpad.

Het plangebied is tot dusverre opgenomen in het bestemmingsplan Kern Elst, vastgesteld 25 juni 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 februari 1992. Voor nagenoeg het gehele plangebied geldt hierin de bestemming Agrarische doeleinden. Bebouwing is hierin alleen toegestaan binnen twee agrarische bouwvlakken ter plaatse van de twee agrarische bedrijven. Enkele kleine gedeelten aan de zuidzijde hebben de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden", respectievelijk "Tuin".

2.2 Milieu-aspecten

Van de wegen in de omgeving vertoont de Rijksstraatweg een verkeersintensiteit van circa 10.000 motorvoertuigen per etmaal. De niet onaanzienlijke geluidhinder die door dit verkeer veroorzaakt wordt, wordt door de tussenliggende bebouwing grotendeels afgeschermd en overigens door de afstand van de plangrens tot de weg voldoende gedempt, zodat binnen het plangebied de geluidhinder beneden de toelaatbare grenzen blijft. Een uitzondering vormt één bestaande woning langs de Rijksstraatweg die in het plan is opgenomen. De vermindering van de geluidhinder voor de bestaande bebouwing langs de Rijksstraatweg zal plaatsvinden in het kader van saneringsprogramma's die in voorbereiding zijn. De overige wegen nabij het plangebied vertonen veel minder verkeer, (minder dan 2000 mvt/etmaal) en veroorzaken binnen het plangebied in de regel geen geluidhinder. Voor het uitgewerkte plangedeelte in het noordwesten is een akoestisch onderzoek ingesteld; de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt hier nergens overschreden. Zie de als bijlage opgenomen berekening.

Door het bouwen van woningen in het Bosje is de verkeersintensiteit op de Franseweg toegenomen, vooral in de richting van de Veenendaalsestraatweg (oostwaarts). Bij het bouwen langs de Franseweg, in een open gedeelte van de bestaande huizenrij, zal wel de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden worden. Ontheffing voor twee woningen is aangevraagd. Zie de berekening in bijlage.

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging moet nog onderzoek worden ingesteld. Het feit dat vrijwel alle gronden tot dusverre uitsluitend agrarisch geëxploiteerd zijn geweest, maakt de kans op verontreiniging klein. Enkele kleine gedeelten hebben een bedrijfsfunctie gekend. Aan de zuidzijde was tot voor korte tijd een autosloopterrein gevestigd. Thans is hier een autohandel gevestigd. Uit onderzoek is hier de aanwezigheid van een lichte bodemverontreiniging gebleken. Het bedrijf en de bodem zullen worden gesaneerd. Op één kavel vond tot voor een aantal jaren opslag en handel in hout plaats.

In de bebouwing, die het plangebied omringt, bevinden zich de diverse bedrijfsvestigingen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Kern Elst is hieraan aandacht besteed. Als regel is toen bepaald dat alleen bedrijven toegestaan zijn, die volgens de norm van "Bedrijven en Milieuzonering" (opgenomen in de bij het plan behorende Basiszoneringslijst) behoren tot de categorieën 1 en 2. Vrijwel alle bedrijven in Elst behoren tot deze categorieën, of kunnen er op grond van de weinig intensieve bedrijfsactiviteiten toe gerekend worden. Slechts een beperkt aantal bedrijven is te rekenen tot de bedrijven, genoemd onder andere categorieën. Voorzover deze bedrijven, die hier al vanouds tussen de bestaande woningen gevestigd zijn, voortgezet konden worden zijn zij in dat bestemmingsplan nader aangeduid met een aanduiding voor de bestaande bedrijfsvorm.

Nabij het onderhavige plangebied betrof dit de bedrijven:

- Franseweg 95 (ten noordoosten): een galvaniseerbedrijf;
- Rijksstraatweg 35 (ten zuiden): een timmerwerkplaats;
- Vissersweg 106 (ten zuidwesten): een handelsbedrijf in gasflessen.

Het eerstgenoemde bedrijf is inmiddels gesloten: het was niet mogelijk ter plaatse te voldoen aan de eisen voor een milieuvergunning op deze plaats, op korte afstand van woningen. De leeggekomen bedrijfsgebouwen worden thans voor opslagdoeleinden gebruikt, en veroorzaken geen noemenswaardige hinder voor de omgeving, dus ook niet voor toekomstige woningbouw in het plangebied.

Het bedrijf Rijksstraatweg 35 heeft de nadere bestemmingsaanduiding "bouwbedrijf". Op grond van de Basiszoneringslijst is dit type bedrijven als regel te rangschikken onder categorie 3. In werkelijkheid is hier sprake van een klein bedrijf, met weinig intensieve activiteiten. Zowel de huidige milieuvergunning als het bestemmingsplan staan geen uitbreiding toe, de afstand van de bedrijfsgebouwen tot het dichtstbijgelegen gedeelte van het onderhavige bestemmingsplan bedraagt tenminste 35 m. Hoewel voor "bouwbedrijven" als categorie een afstand van 50 m als richtlijn geldt (met geluid als het zwaarstwegende aspect), kan deze afstand van 35 m in geval van dit kleine bedrijf voldoende geacht worden.

Het bedrijf Vissersweg 106 betreft een kleinschalig distributiebedrijf voor gasflessen. Er vinden geen vulactiviteiten plaats. Op grond van de Basiszoneringlijst is dit bedrijf onder te brengen in categorie 2 (minder dan 1.000 l) of 3 (10.000-50.000 l). De afstand tot de plangrens bedraagt 100 m, wat gelijk staat aan de normgevende afstand voor categorie 3. De genoemde bedrijven veroorzaken derhalve geen ontoelaatbare hinder of gevaar voor een woongebied.

Ten slotte is er mee te rekenen dat in de toekomst, ook als het aantal woningen niet meer toeneemt, er toch behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen, ter vervanging van bijvoorbeeld te kleine of slecht gelegen woningen.

In het bestemmingsplan Kern Elst, vastgesteld in 1991 werd nog aan het gebied een agrarische bestemming toegekend. Dit had er mee te maken dat op dat moment nog geen duidelijkheid gegeven kon worden aan de bewoners en gebruikers van het gebied over de termijn van verwerving en realisering van de woningbouw in het gebied en dat de vaststelling van de rest van het bestemmingsplan daar niet meer op kon wachten. Wel werd aangegeven in de toelichting dat te zijner tijd een plan voor woningbouw in het gebied opgesteld zou worden.

3.2 Het programma voor het plan

Het primaire doel van het plan voor Het Bosje is het realiseren van mogelijkheden voor woningbouw. De bouwstroom in Het Woud, die door het voltooiën van dat plan eindigt, kan in Het Bosje worden voortgezet. Buiten dit plan bestaan in Elst nog slechts incidentele bouwlocaties voor slechts één of enkele woningen. Naarmate meer gaten in de bebouwing van Elst worden gevuld, zullen de komende jaren de incidentele bouw mogelijkheden ook teruglopen.

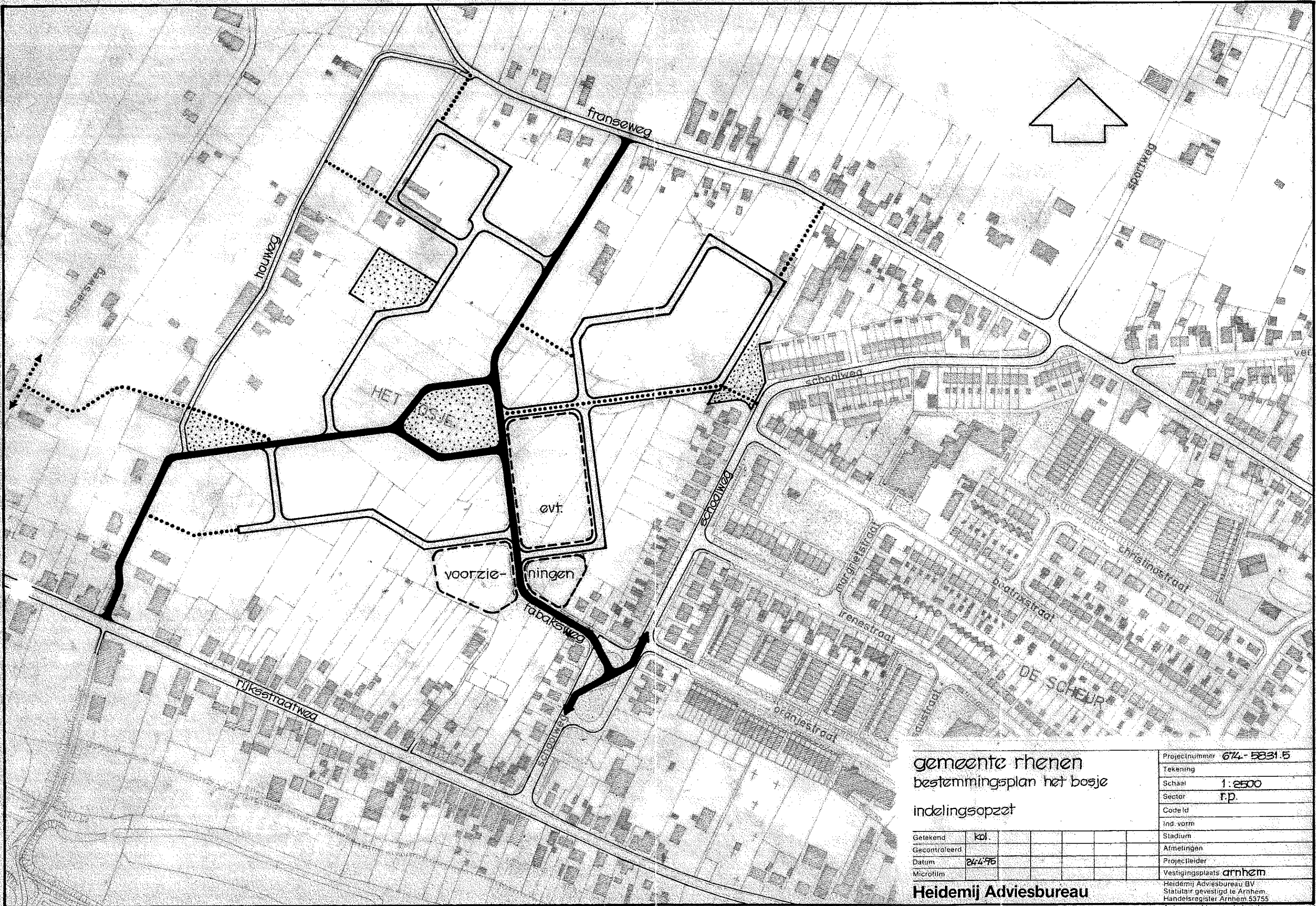
Het plan dient te voorzien in de mogelijkheden voor woningbouw in alle categorieën en dus niet meer, zoals in Het Woud, in overwegend gesubsidieerde woningbouw. Gezien de geleidelijke verschuiving van uitbreiding naar vervanging in de woningbehoefte, die in de toekomst gaat optreden (conform het hiervoor gestelde in 3.1 in samenhang met het Volkshuisvestingsplan) zal Het Bosje ook ruimte moeten bieden voor die Elstenaren die een betere woning willen dan hun huidige woning (en daar ook meer voor betalen willen). In het algemeen zal in de toekomst het accent meer op de vervangingsmarkt voor woningen komen te liggen, en zal de kwaliteit van woning en woonomgeving steeds belangrijker worden. Het gaat erom dat woning en woonomgeving aantrekkelijk zijn, liefst aantrekkelijker dan wat elders wordt aangeboden (dat "elders" is dan met inbegrip van de al bestaande woningen en woongebieden). Alleen zo kun je Elstenaren in Elst houden, en eventueel ook mensen uit Rhenen naar Elst lokken. Welke woningtypen in de toekomst gevraagd zullen zijn, is nu niet te zeggen: essentieel is een zó flexibel plan dat zeer gevarieerde woningtypen in passende situaties aangeboden kunnen worden.

Als aantal woningen is, voorzover het de komende 10 jaar betreft, uit te gaan van tien maal de woningproductie van de laatste jaren (circa 25 per jaar), dus van circa 250 woningen.

Uitbreiding van het aantal woningen houdt tegenwoordig niet meer automatisch de behoefte aan nieuwe voorzieningen in. Bij een globaal

gelijkblijvende bevolking in Elst zijn die ook niet nodig, tenzij de huisvesting elders ontoereikend is.

Bij de voorbereiding van dit plan heeft discussie plaatsgevonden over de vestiging van een winkelconcentratie in Het Bosje. Dit naar aanleiding van de ontoereikende vestiging van de meeste detailhandelsbedrijven in weinig bevredigende situaties aan de Rijksstraatweg, direct gestimuleerd door nieuwbouwplannen van een plaatselijke supermarkt. Dit initiatief is echter niet geslaagd, en de supermarkt is inmiddels elders gerealiseerd, aan de Schoolweg. De kans op verplaatsing van winkels in Elst naar een beter bereikbare plaats is daarmee aanzienlijk kleiner geworden. Desondanks is in Het Bosje nog rekening te houden met een voorlopige ruimte-reservering voor winkelvestigingen. Ook is de mogelijkheid ter sprake gekomen van verplaatsing van het bestaande kerkgebouw aan de Schoolweg naar een locatie in het Bosje. Indien over een aantal jaren geen behoefte of mogelijkheid tot verplaatsing blijkt kunnen alsnog woningen ter plaatse worden gebouwd.



gemeente rhenen
bestemmingsplan het bosje
indelingsopzet

Getekend	KOL					Projectnummer	674-5831.5
Gecontroleerd						Tekening	
Datum	24-96					Schaal	1:2500
Microfilm						Sector	r.p.
						Code Id	
						Ind. vorm	
						Stadium	
						Afmelingen	
						Projectleider	
						Vestigingsplaats	arnhem

Heidemij Adviesbureau

Heidemij Adviesbureau BV
Statutair gevestigd te Arnhem.
Handelsregister Arnhem 53755
Auteursrechten voorbehouden

4 Beschrijving van het plan

4.1 Opzet van het plan

De gewenste flexibiliteit bij de indeling op kavelniveau vraagt om een duidelijke basisstructuur en naar wens aanpasbare detaillering. Een belangrijk element in de basisstructuur vormt de ontsluiting. De hoofdlijnen van ontsluiting bepalen hoe de verbindingen met de omgeving lopen; in dit plan is de ontsluiting bijzonder bepalend, gezien het kleine aantal mogelijke toegangen van het gebied.

De hoofdopzet van het plan is weergegeven in de tekening "Indelingsopzet".

Een belangrijk onderdeel vormt de ontsluiting van het gebied, aantakkend aan Tabaksweg (zuidoost), Franseweg (noord) en Houweg/Rijksstraatweg (zuidwest). Deze drie wegen vormen de enige relatie voor autoverkeer met de buitenwereld: vooral de Rijksstraatweg (bereikt via Tabaksweg/-Schoolweg) en in meer beperkte zin de Franseweg vormen wegen met een doorgaande functie in de omgeving. Het zuidelijkste deel van de Houweg zal een functie hebben voor de ontsluiting na de recente verbetering van de aansluiting op de Rijksstraatweg. In het algemeen echter is het verkeer uit het plangebied veel meer oostwaarts gericht, gezien de ligging van de overige delen van Elst en andere belangrijke doelen (bedrijventerrein Remmerden, Rhenen, Veenendaal). In die richting is het gebruik van de Rijksstraatweg te bevorderen boven de Franseweg, die ook een belangrijke woonfunctie heeft. In dit verband is een kortsluiting via de noordelijke doorgang vanuit het gebied naar de Schoolweg niet aan te bevelen voor autoverkeer: zo'n route zou, via het noordelijke deel van de Schoolweg naar de Franseweg, de rijafstand verkorten en dwars door woongebied extra verkeer aantrekken (voor verduidelijking, zie de kaart Indelingsopzet). Het noordelijke deel van de Houweg dient een smalle en rustige weg, uitsluitend voor aanwonenden, te blijven.

Deze ontsluitingsstructuur met drie ontsluitingswegen is beoordeeld op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling en de verkeersintensiteit, mede in vergelijking tot een alternatieve ontsluitingsstructuur die uitsluitend gebruik zou maken van Tabaksweg en Franseweg. Daarbij is de verkeersproductie van de toekomstige wijk vergeleken met de bestaande wijk Donderberg, die circa 300 woningen telt en dus ongeveer even groot is. De hoeveelheid verkeer zal naar verwachting voor beide gebieden in dezelfde grootteorde zijn: totaal van verkeersbewegingen van/naar gebied 2000 mv/etmaal (werkdaggemiddelde).

Gezien de ligging van de voornaamste verkeersdoelen zal de aansluiting via de Tabaksweg naar de Schoolweg het meeste verkeer trekken. Als indicatie is aangenomen: 1000 voertuigen via de Tabaksweg, en 500 voertuigen via Houweg-Zuid en Franseweg elk. Dit verkeer, gevoegd bij de thans reeds bestaande verkeersstromen op de omringende wegen, geeft een toekomstig verkeersbeeld, zoals weergegeven op het bijgevoegde Stromendiagram, prognose 1995. De conclusie hieruit is dat met name vrij veel verkeer de

Zuidelijke Schoolweg zal passeren. Het gaat weliswaar in absolute zin niet om een grote verkeersstroom, maar juist op het Schoolwegpleintje doen zich veel soorten verkeer voor: bus(halte), parkeren, winkelen, marktfunctie, routes naar scholen én het verkeer van wijk naar hoofdweg. Door aanwonenden wordt, zoals bij de inspraak over dit plan naar voren gekomen is, de situatie op de Schoolweg als druk ervaren. Ontlasting van de druk op de Schoolweg via Houweg-Rijksstraatweg is gewenst. Anderzijds is ook geen groot aantal uitwegen uit het plan gewenst, onder meer ter voorkoming van sluipverkeer, zowel door het nieuwe als door het bestaande woongebied.

Voor langzaam verkeer worden meer uitwegen uit het plangebied voorzien. Daarbij kan een doorgaande route ontstaan door het koppelen van de verbinding via de genoemde noordelijke ontsluiting naar de Schoolweg (met directe verbindingen naar de bushalte in de Schoolweg en de scholen bij de Beatrixstraat) enerzijds en de Houweg anderzijds. Vanaf de Houweg wordt een verdere verbinding voorzien richting Vissersweg. Deze route is al genoemd in het bestemmingsplan Kern Elst en zal een alternatieve verbinding kunnen vormen voor langzaam verkeer tussen de woongebieden van Elst en de meer westelijke gebieden in Amerongen, en wel zo dat de smalle, drukke en gevaarlijke route via de Rijksstraatweg, en met name de onoverzichtelijke aansluiting ter plaatse van de Houweg vermeden kan worden. De ruimte voor zo'n langzaamverkeersroute ten westen van de Houweg is nog aanwezig tussen de daar zeer open bebouwing. Binnen het eigenlijke woongebied van het Bosje zal de langzaamverkeersroute meestal gebruik maken van de woonstraten.

De genoemde langzaamverkeersverbinding Schoolweg-Houweg staat haaks op de centrale weg tussen Franseweg en Tabaksweg. Het kruispunt van deze twee routes vormt het centrale punt in het woongebied. Dit wordt gemarkeerd door een open ruimte van enig formaat. Deze open ruimte heeft het karakter van een plein, groenvoorzieningen hierop hebben een enigszins formeel karakter (kijkgroen). Ook eventuele voorzieningen, zoals winkels (indien deze gewenst zijn, zie hiervoor par. 3.2) kunnen hier gesitueerd worden.

De ontsluiting van het woongebied vanaf de centrale ontsluitingswegen vindt plaats via woonstraten, door een lusvormig beloop hiervan worden doorgaande routes voor bijvoorbeeld bedienend verkeer mogelijk. In de verkavelingsopzet is aangegeven hoe het beloop van de woonstraten kan variëren om een afwisselend ruimtelijk beeld te krijgen, maar ook als aanpassing aan de beschikbare terreingrenzen en ten behoeve van een efficiënte kavelindeling.

De herkenbaarheid van de structuur wordt vooral bepaald voor de open ruimten. Het centrale open element speelt daarin een grote rol. De oost-westverbinding (langzaamverkeersroute) in het plan verbindt deze open ruimte met enkele andere groene plekken: in het oosten bij de Schoolweg een vrij informeel element als overgang naar de bestaande wijk, in het westen bij de Houweg een ruimte die uitzicht biedt op de open bebouwing

van de Houweg, in het bijzonder op de tabaksschuur die daar staat en het kerkje. Tevens zijn elders in het plan een tweetal kleinere groenplekken gedacht. De kleinere groenplekken kunnen het karakter van speelreintjes krijgen, voor het grote groenelement wordt een iets formeler karakter voorgesteld. Een vergelijkbare differentiatie van ruimten is ook van toepassing op de wegen in het plan. De centrale ontsluitingswegen krijgen een ruim profiel, waarin ook grote bomen mogelijk zijn, gestreefd wordt naar een openbaar profiel van 15 m breedte, en een ruimte tussen de bebouwing van circa 25 m. De overige straten kunnen wat smaller zijn, maar bevatten nog bomen, waar dat mogelijk is. Ook is differentiatie gewenst in het straatbehoop: de centrale ontsluitingswegen hebben een strak behoop (verkeerskarakter), de woonstraten hebben zuiver een woonerf karakter.

Een belangrijk aspect bij de beleving en het gebruik van de openbare ruimte in het plangebied is de sociale veiligheid. Deze is gebaat bij overzichtelijke ruimten, waar voetgangers en fietsers zich prettig en onbedreigd kunnen voelen. In het plan wordt er in dit verband naar gestreefd om de langzaamverkeersverbindingen zoveel mogelijk te laten samenvallen met de woonstraten, die daartoe (verkeers)veilig zullen worden aangelegd: overzichtelijk, veelal als woonerf, of anders met goede trottoirs. Omdat uit verkeersveiligheidsoverwegingen slechts beperkt aansluitingen voor alle verkeer aan het omringende wegennet worden nagestreefd, ontstaan juist bij de randen van het plan een aantal zelfstandige voet en/of fietspaden. Dit is weergegeven op de tekening "indelingsopzet". Hieruit blijkt dat deze vrijliggende paden slechts een geringe lengte hebben. In het bijzonder de op de plankaart aangegeven langzaamverkeersroute valt vrijwel geheel samen met berijdbare routes. De zelfstandige paden die er nog zijn, zullen zo overzichtelijk mogelijk worden uitgevoerd (recht, met verlichting en met open beplanting). Belangrijk uit een oogpunt van sociale veiligheid is ook dat de groen- en speelplekken in het plan ook in principe grenzend aan woonstraten worden gesitueerd.

De relatie met het omringende landschap is zichtbaar daar waar de centrale ontsluitingsweg uitmondt op de Franseweg: door het ontbreken van bebouwing op dit punt ten noorden van de Franseweg wordt uitzicht geboden op de open ruimte en de verderop gelegen bosrand. Dit uitzicht is het waard behouden te worden. De in het terrein aanwezige hoogteverschillen, die nu nauwelijks opvallen, zullen bij bebouwing meer gaan opvallen. Een relatief laag gedeelte van het plan ligt ongeveer in het midden, afdalend van noordoost naar zuidwest. De aansluiting van Houweg aan Rijksstraatweg ligt het laagst. De hoogteverschillen zullen het meest merkbaar zijn in het oosten van het plangebied, met name in de vorm van een geleidelijke daling van Tabaksweg, respectievelijk Schoolweg, naar de centrale open ruimte toe.

De kavelindeling en de verdeling van de woningtypen is niet in detail aangegeven. De woningmarkt is thans duidelijk in ontwikkeling, met onder meer een duidelijke daling van het aandeel van de gesubsidieerde

woningbouw. Dit maakt dat nog aanzienlijke veranderingen kunnen optreden. Gezien de huidige tendensen lijkt een verschuiving naar minder rijenwoningen en meer vrijstaande woningen niet onwaarschijnlijk. Dit is mogelijk binnen de opzet van het plan. De enige strikte richtlijn is, dat langs Houweg en Franseweg, in aansluiting aan het bestaande bebouwingskarakter, vrijstaande woningen dienen te worden gebouwd. Het aantal woningen is nog niet definitief bepaald. Een uitgevoerde proeve van verkaveling (met name met het oog op de op te stellen exploitatieopzet) kwam, uitgaand van 18% vrijstaande woningen, 45% halfvrijstaande en 37% rijenwoningen uit op een capaciteit van 272 woningen in het plan. Het is echter goed mogelijk dat er meer vrijstaande woningen, en mogelijk ook vrijstaande woningen met een groter kaveloppervlak, gerealiseerd worden, en dan zal het uiteindelijke aantal woningen lager worden dan dit aantal van 272. Het kunnen ook circa 250 woningen worden, of ongeveer 10 maal de huidige jaarproductie van woningen in Elst.

Op te merken is dat vrij veel straten in het plan vrijwel exact in oost-west richting liggen (vergelijk in dit verband de richting van de noordpijl op de tekeningen). Bij een dergelijke oriëntatie is voor de er aan gelegen woningen een goede benutting van de zonne-energie, zowel passief door de ligging van woonruimten, als actief door bijvoorbeeld de plaatsing van zonnecollectoren mogelijk.

De detaillering van de verkaveling kan ook nog bepaald worden door de gefaseerde uitvoering. Fasering ligt voor de hand, gezien de vrij lange uitvoeringstijd van het plan, maar ook gezien de complexe eigendomssituatie. In enkele gevallen kan aanpassing van de verkaveling optreden in verband met niet te verwerven (gedeelten van) bestaande percelen. Aangezien in het noordwesten reeds gronden verworven zijn, wordt hier met de realisering van het plan begonnen.

Het plan voorziet in principe in behoud van de meeste bestaande woningen. De beide agrarische bedrijven zullen door de andere functie van hun bedrijfsgronden hun bestaansbasis verliezen. Met behoud van één van de bestaande woningen wordt rekening gehouden.

4.2 Toelichting bij de bestemmingsregeling

Gezien de omvang van het plan zal het gefaseerd uitgevoerd worden, uit te gaan is van een uitvoering in circa 10 jaar. De volgorde van fasering staat inmiddels globaal vast. Deze globaliteit van fasering hangt mede samen met de versnipperde eigendomssituatie, waarbij nog slechts een deel van de gronden verworven is, dan wel met de eigenaren overeenstemming mogelijk lijkt. Een flexibele bestemmingsregeling is derhalve gewenst, maar ook één die beheersing van de ontwikkeling mogelijk maakt.

Als principe voor de regeling is gekozen voor een plan dat door burgemeester en wethouders uitgewerkt moet worden (op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Slechts voor de al vaststaande eerste fase is gekozen voor een gedetailleerde planvorm, op grond waarvan directe bouwtitel bestaat.

Het uit te werken plangedeelte heeft de bestemming "Woongebied, uit te werken" (artikel 3). Dit artikel bevat de regels die bij de uitwerking in acht genomen moet worden, zoals over dichtheid, aard en hoogte van bebouwing, de ontsluitings- en groenstructuur, en de parkeernorm. Er is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, voor het geval de noodzaak blijkt van de realisering van winkels of maatschappelijke voorzieningen, zoals eventueel een kerkgebouw (artikel 3, lid 4). De uitwerking zal in fasen plaatsvinden, waarin de in de tijd gespreide woningbehoefte tot uiting komt (artikel 3, lid 2).

Het gebied van de eerste fase is uitgewerkt, en omvat derhalve al de bestemming Woondoeleinden, Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen. Binnen de bestemming Woondoeleinden (artikel 4) is nog onderscheid tussen de categorie W(v), vrijstaande woningen, met name langs de Houweg, en de categorieën W(hv), halfvrijstaande, en W(g), aaneengebouwde woningen. Binnen de bestemming Woondoeleinden is ook een bestaande woning aan de Rijksstraatweg opgenomen. Deze maakte in het bestemmingsplan Kern Elst deel uit van de bestemming bedrijfsdoeleinden, en wel een voormalig autosloopterrein. Deze functie is beëindigd en het terrein is voor het grootste deel opgenomen binnen de bestemming Woongebied. De bestaande woning blijft echter bestaan.

Mede in verband met de aansluiting bij het omringende bestaande woongebied van Elst is bij de bestemmingsbepalingen voor Woondoeleinden, Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen zoveel mogelijk aangesloten bij de bepalingen in het bestemmingsplan Kern Elst. De regeling maakt, binnen het vastgelegde wegennet, nog een zekere vrijheid van indeling en de keuze van woningtypen mogelijk. Door een aantal algemene bepalingen, onder meer in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4, lid 2) en nadere eisen (artikel 4, lid 8) wordt het woonkarakter beschermd. Deze algemene richtlijnen, met name ten aanzien van onderlinge afstanden, kunnen knellend worden bij bijzondere woningtypen, zoals bijvoorbeeld patiowoningen; hiertoe is de vrijstellingsbepaling in lid 9 opgenomen.

In het plan is ook opgenomen het gebouwencomplex waarin voorheen het galvaniseerbedrijf aan de Franseweg was gevestigd (zie hiervoor het gestelde in 2.2). De gebouwen bestaan nog, maar de vestiging van een milieuhinderlijk bedrijf is nu uitgesloten. In principe is, via wijziging, ook afbraak van de bedrijfsgebouwen en overgang naar de woonfunctie mogelijk (artikel 5, lid 6). Ook is de mogelijkheid voor wijziging naar een woningbouwfunctie in principe mogelijk voor enkele als "Tuin" bestemde terreinen (artikel 6, lid 4). Voor beide situaties geldt dat de eventuele wijzigingsbevoegdheid alleen zal worden toegepast als de eigenaren van betrokken terreinen dit wensen. Hiertoe zal in voorkomende gevallen een exploitatieovereenkomst met de gemeente moeten worden gesloten. Vanzelfsprekend is dat de bouw van woningen in deze gevallen alleen mogelijk is als dit logisch bij de nog uit te werken plangedeelten aansluit.

Enkele terreinen blijven buiten het woongebied, die in het plan Kern Elst wel de bestemming Agrarische Doeleinden hadden. Het betreft hier tuinen, behorende bij woningen langs Houweg, Franseweg, Schoolweg en Rijksstraatweg, die kunnen blijven bestaan. Zij hebben de bestemming Tuin gekregen (artikel 6).

5 Uitvoerbaarheid van het plan

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie-opzet

Op basis van de gemaakte exploitatie-opzet per 1 januari 1994 (versie van 20 mei 1994) zijn de eindwaarden als volgt:

- investeringen *f* 23.150.101,--
- opbrengsten *f* 27.675.297,--

Uit deze cijfers blijkt, dat de kosten van het plan gedekt worden door de opbrengsten. Voor een uitgebreide toelichting op deze cijfers wordt verwezen naar bovengenoemde exploitatie-opzet.

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de exploitatie van het plan is actieve grondpolitiek.

Indien deze wijze van exploitatie (in welke vorm dan ook) niet mogelijk is, dan zullen andere instrumenten ingezet gaan worden. Het gaat dan om kostenverhaal via een exploitatie-overeenkomst of via baatbelasting.

De maatregelen die nodig zijn om gebruik te maken van deze instrumenten zijn of worden genomen. Ook als gebruik gemaakt zal worden van deze instrumenten zal er sprake zijn van een kostendekkende exploitatie.

Economische uitvoerbaarheid bij toepassing wijzigingsbevoegdheid

Aan de wijzigingsbevoegdheden ex artikel 5, lid 6 respectievelijk artikel 6, lid 4, van de Voorschriften bestemmingsplan Het Bosje zal slechts toepassing worden gegeven, indien rechthebbenden daarom verzoeken, en indien woningbouw op de betrokken terreinen nog op verantwoorde wijze bij de uitwerking en inrichting van de bestemming Woongebied kan aansluiten. Bovendien zal een woningbouwontwikkeling slechts worden meegewerkt, waar zulks voor de gemeente op kostenneutrale wijze kan geschieden. Ter plaatse van het perceel met de bestemming Bedrijfsdoeleinden (van het galvaniseerbedrijf Duke en Roks) is grondwater en -bodemsanering gaande, aanvankelijk ter uitvoering van de Interimwet Bodemsanering, doch thans door de eigenaar in eigen beheer en begeleid door de provincie Utrecht.

5.2 Inspraak

Over het concept van het plan heeft inspraak plaatsgevonden. Zie hiervoor het als bijlage opgenomen Inspraakverslag. Op te merken is dat het in diverse gevallen mogelijk is gebleken om aan wensen, die door insprekers zijn geuit, tegemoet te komen. Het plan is dat opzicht aangepast.

6 Gevoerd overleg

6.1 Vooroverleg ex artikel 10 Besluit R.O.

Het voorontwerp van het plan is voor het schriftelijk vooroverleg aan betrokken instanties toegezonden.

De binnengekomen reactie zijn als bijlage opgenomen. De voornaamste opmerkingen worden hierna samengevat en beantwoord.

1. Dienst Ruimte en Groen provincie Utrecht
 - a. De woningbouwlocatie past in het Streekplan Utrecht, zodat geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen realisering van de woonwijk;
 - b. Verwacht wordt dat het plan een aantal van 2000 mvt/etmaal genereert, waarbij wordt aangenomen dat hiervan respectievelijk 500 zullen worden afgewikkeld via de Franseweg, 500 via de Houweg en 1000 via de Tabaksweg/Schoolweg. Overleg over een alternatieve ontsluiting met de Dienst Wegen, Verkeer en Vervoer wordt noodzakelijk geacht, omdat de aansluitingen van de Houweg en in mindere mate van de Schoolweg met de Rijksstraatweg (N225) potentieel onveilig zijn te beschouwen. Overigens wordt deze problematiek tevens beschouwd bij de lopende verkeersveiligheidsstudie voor de N225;

Antwoord:

De keuze voor een drietal ontsluitingen is toegelicht in paragraaf 4.1 van de Toelichting. Daarbij speelt een rol dat meer dan drie aansluitingen nauwelijks mogelijk zijn, danwel een te grote belasting voor de bestaande woonstraten in Elst zouden betekenen. Een overzicht van de ligging binnen Elst geeft het in de Toelichting opgenomen kaartje "Indelingsopzet".

Minder dan drie aansluitingen (bijvoorbeeld alleen op het Schoolwegplein en op de Franseweg) zouden daarentegen te grote verkeersconcentraties veroorzaken. De belasting van bijvoorbeeld de aansluiting Schoolweg-Rijksstraatweg zou dan nóg groter worden. De aansluiting ter plaatse van de Houweg biedt een duidelijke ontlasting voor de Schoolweg.

Ter plaatse van de Houweg is inmiddels, met het oog op de kruispuntsituatie, een woning door de gemeente aangekocht en afgebroken. Ruimte en uitzicht zijn daardoor bij de Houweg niet noemenswaard minder dan bij de uitrit Schoolweg.

Ook is in geval van twee aansluitingen de maatschappelijke haalbaarheid in het geding, gezien de reacties bij de gehouden inspraak: de weerstand tegen meer verkeer op de Franseweg is zeer groot, en ook de zorg voor overbelasting van het pleintje in de Schoolweg is van vele zijden uitgesproken.

De uitrit via de Houweg zal vermoedelijk wat minder zwaar belast worden dan de andere uitwegen, maar vervult een belangrijke rol als ontlasting, en ook als alternatief bij bijvoorbeeld verstopping van een andere uitweg (bij calamiteiten, onderhoud en dergelijke-).

Ten aanzien van de ontsluiting via de Houweg is ook op te merken dat deze de logische uitrit in westelijke richting vormt. Zou men deze aansluiting niet verbeteren, dan is desondanks de kans groot op sluipverkeer via de Houweg, wat duidelijk onveiliger zou zijn dan een gereguleerde ontsluiting

Over de aansluitingen op de Rijksstraatweg is inmiddels overleg met de Dienst Wegen, Verkeer en Vervoer van de provincie gaande.

- c. In de plantoelichting ware aan te geven de wijze van ontsluiting van het plangebied door openbaar vervoer, alsmede nader in te gaan op de in de voorschriften opgenomen regeling inzake het parkeren;

Antwoord:

Het dorp Elst wordt op goede wijze ontsloten door openbaar vervoer. Door het dorp lopen de buslijnen 50 (Utrecht-Arnhem, via de Rijksstraatweg) en 51 (Utrecht-Veenendaal, via de Rijksstraatweg, Schoolweg, Franseweg en Veenendaalsestraatweg). De Rijksstraatweg, de Schoolweg en de Franseweg omzomen het plangebied. De bushaltes zijn gesitueerd op de Schoolweg nabij de aansluiting Tabaksweg en nabij de aansluiting Franseweg, alsmede op de Rijksstraatweg in de omgeving van de aansluiting Houweg. De parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning is gebruikelijk in Rhenen. Waar geen parkeren op eigen erf van woningen plaatsvindt, is deze parkeerruimte geheel op de openbare weg onder te brengen. De indeling wordt bepaald in de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte, de ruimte wordt gereserveerd binnen de te maken uitwerkingsplannen. Indien parkeren op eigen erf mogelijk is, telt deze parkeercapaciteit mee. Bij de gronduitgifte wordt de eventuele verplichting van parkeren op eigen erf opgenomen. De parkeercapaciteit in garages e.d. telt slechts voor 50% mee.

- d. De in de plantoelichting verwoorde stelling dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder dient door middel van een akoestisch onderzoeksrapport te worden onderbouwd;

Antwoord:

Een akoestisch onderzoeksrapport over het reeds uitgewerkte plangedeelte, is aan de plantoelichting toegevoegd. Bij de nog uit te werken gedeelten zal dit op vergelijkbare wijze plaatsvinden. Het ligt voor de hand dat de uitkomsten niet veel zullen afwijken.

Ten aanzien van de Rijksstraatweg valt nog het volgende op te merken. De verkeersintensiteit op deze weg is zodanig (10.000 mvt/etmaal) dat de 50 dB(A)-contour zonder afscherming op circa 100 m zou liggen. De minimale afstand tot de bebouwing in het Bosje bedraagt circa 75 m, maar de bebouwing langs de Rijksstraatweg is zodanig aaneengesloten dat deze het geluid voldoende afschermt.

- e. Met betrekking tot de bij het plan behorende exploitatieopzet dienen de aankoopkosten van de beide agrarische bedrijven en de schadeloosstelling van de ondernemers expliciet in beeld te worden gebracht.

Ook dient, vanwege noodzakelijke fasering, rekening te worden gehouden met rentekosten. Aangegeven dient te worden of vanwege het ingestelde bodemonderzoek de opgenomen ramingen bijstelling

behoeven. Tenslotte dienen financiële consequenties tengevolge van effectuering van de wijzigingsbevoegdheid te worden vermeld. Anticiperend op deze nadere gegevens kan het plan economisch uitvoerbaar worden geacht;

Antwoord:

De economische paragraaf in de plantoelichting is bijgesteld. Inmiddels is bij raadsbesluit van 27 september 1994 een bekostigingsbesluit vastgesteld met de bedoeling de mogelijkheid te scheppen voor het invoeren van een bouwgrondbelasting. Daarbij is bepaald dat alsdan de kosten verband houdende met de komende aanleg van voorzieningen voor 100% zullen worden verhaald.

- f. Het is wenselijk vanwege de hoge archeologische potenties een aanvullende archeologische inventarisatie te laten uitvoeren:

Antwoord:

Aan de Stichting RAAP te Amsterdam is inmiddels opdracht verstrekt voor uitvoering van een dergelijk onderzoek.

- g. Het wordt noodzakelijk geacht in de voorschriften een faseringsbepaling op te nemen;

Antwoord:

Gekozen is voor een fasering in tijd en aantallen woningen, teneinde flexibiliteit te waarborgen in de keuze van de te ontwikkelen gebiedsdelen. De voorschriften zijn in deze zin aangevuld (artikel 3, lid 2, sub b).

- h. *Artikel 3, lid 3, sub e, f en i:* Betwijfeld wordt of deze uitwerkingsbepalingen voldoende objectief zijn geformuleerd;

Antwoord:

Gelijke of vergelijkbare bepalingen komen in andere, reeds goedgekeurde, bestemmingsplannen voor. Ook is te bedenken dat een essentieel aspect van een ex artikel 11 uit te werken plan is, dat de ligging van wegen, bebouwing en groenvoorzieningen nader bepaald kan worden. Aan de hand van de ruimtelijke kenmerken van de uitgewerkte verkaveling worden in een uitwerkingsplan de ruimtelijke voorschriften (grenzen, dichtheden, afstanden e.d.) nader gedefinieerd. Voor een volledige herziening van de genoemde bepalingen bestaat dan ook geen aanleiding. Wel zijn de bepalingen nog eens kritisch doorgenomen op formuleringen die aanleiding zouden kunnen geven tot misverstand of onduidelijkheid ten aanzien van de intenties met het plan.

- i. *Artikel 3, lid 3, sub h:* Betwijfeld wordt of de hier gestelde parkeernorm concreet uitvoerbaar is nu geen zicht bestaat op de mate waarin sprake zal zijn van aan huis gebonden beroepsuitoefening. Daarom staat in de provinciale nota "Haarfijn bestemmen" dat een eventuele extra parkeerdruk binnen de bestaande voorziening dient te worden opgevangen.

Indien dat niet mogelijk is, is de desbetreffende bedrijfsactiviteit in beginsel niet inpasbaar in de woonomgeving;

Antwoord:

Een regeling, conform "Haarfijn bestemmen", is opgenomen in artikel 4 (het uitgewerkte woongebied), en de uitwerkingsregels in artikel 3 schrijven vergelijkbare bepalingen in uitwerkingsplannen voor.

- j. *Artikel 3, lid 4:* Bepaald dient te worden in welke bestemming kan worden gewijzigd. Indien dit een bestemming betreft die nog niet in de voorschriften is opgenomen, dan zijn tevens aanvullende bouw- en gebruiksvoorschriften noodzakelijk;

Antwoord:

Hier is het gestelde, hiervoor beantwoord onder h., van toepassing: thans kunnen nog geen ruimtelijke bepalingen worden gegeven voor bebouwing, waarvan nog niet bekend is hoe en waar deze gerealiseerd kan worden. De bouwbeperkingen kunnen derhalve niet gedetailleerder omschreven worden. Ten aanzien van de bestemmingsomschrijving valt op te merken dat vergelijkbare bestemmingen, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan Kern Elst, geen uitvoeriger doeleindenomschrijving aangeven dan hier vermeld.

Ook hier is volstaan met een kritische controle en detailaanpassing van de bepaling.

- k. *Artikel 3, lid 5:* Abusievelijk wordt hier verwezen naar artikel 10. Dit moet zijn artikel 11;

Antwoord:

Het voorschrift is aangepast.

- l. *Artikel 4:* Te verduidelijken ware dat onbebouwde gronden benut mogen worden als tuin of erf.

Antwoord:

Wanneer gronden zijn bestemd voor woondoelinden, zijn de onbebouwde gedeelten daarvan dat evenzeer. Dat tuin en erf dan passende gebruiksvormen zijn, is vanzelfsprekend, en hoeft niet speciaal in de voorschriften vermeld te worden (anders dreigt ook weer het gevaar van de uitputtende opsummingen, zoals vóór het B.R.O.-1985 soms gebruikelijk).

2. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek

Het plangebied heeft een hoge archeologische potentie. Vrijwel grenzend aan het plangebied liggen verschillende archeologische meldingsgebieden. Verkenningen hebben in het plangebied, met name vanwege de moeilijke toegankelijkheid, tot op heden niet plaatsgevonden. Geadviseerd wordt daarom voorafgaand aan de verdere planvorming een Aanvullende Archeologische Verkenning (AAV) in het plangebied te laten uitvoeren.

Antwoord:

Verwezen wordt naar het antwoord onder 1.f.

3. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken

- a. *Artikel 5, lid 1:* In de doeleindenomschrijving is vermeld de mogelijkheid voor vestiging van bedrijven voorzover ze niet milieuvetgunningplichtig zijn en voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Basiszoneringlijst. Onduidelijk is of beide voorwaarden tegelijkertijd gelden of slechts één van beide: of het bedrijf is niet milieuvetgunningplichtig of het bedrijf valt binnen de categorieën 1 en

2 van de Basiszoneringslijst. Uitgaande van het laatste wordt verzocht het voorschrift te verduidelijken;

Antwoord:

Bepalend is dat de milieubelasting die is van bedrijven uit categorie 1 of 2. In deze zin is het voorschrift aangepast.

- b. *Artikel 5, lid 2:* Realisatie van een bedrijfswoning wordt hier uitgesloten. Gepleit wordt voor de opname van een vrijstellingsbepaling om de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken;

Antwoord:

Omdat ook het geldende bestemmingsplan Kern Elst hier de bouw van een bedrijfswoning toelaat, is die mogelijkheid nu alsnog gehandhaafd. Het voorschrift is aangepast.

- c. Er wordt van uitgegaan dat de te realiseren woonbebouwing niet leidt tot een aanscherping van de milieu-eisen voor de timmerwerkplaats op het perceel Rijksstraatweg 35. Verzocht wordt in de plantoelichting op te nemen dat zulks inderdaad niet het geval is.

Antwoord:

Maatgevens voor te stellen milieu-eisen voor dit bedrijf is de reeds bestaande bestaande woningbouw. Deze bestaande woonbebouwing ligt op een veel kleinere afstand dan de toekomstige. Aanscherping van de milieu-eisen zal niet plaatsvinden.

- 4. Inspectie van de volksgezondheid voor de milieuhygiëne voor Utrecht
Verzocht wordt er rekening mee te houden dat moet worden duidelijk gemaakt in hoeverre bij de te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder zullen worden gehaald. Op basis van de bevindingen zal moeten worden nagegaan in hoeverre het noodzakelijk zal zijn bij Gedeputeerde Staten ontheffing van de voorkeursgrenswaarden aan te vragen.

Antwoord:

Verwezen wordt naar het antwoord onder 1.d.

- 5. Rijksemissie voor het ministerie van Economische Zaken in de provincie Utrecht

- a. Met genoegen wordt geconstateerd dat bij de verkaveling van de woonpercelen aandacht is besteed aan het gebruik van passieve zonne-energie, waardoor de plaatsing van zonnecollectoren mogelijk wordt gemaakt;

- b. Het buiten het plangebied te handhaven bouwbedrijf (milieucategorie 3) kan volgens de plantoelichting vanwege de weinig intensieve bedrijfsactiviteiten volstaan met een afstand tot de woningen van 35 meter, in plaats van 50 meter volgens de basiszonering. De te realiseren woonbebouwing zal echter niet mogen leiden tot een aanscherping van de milieu-eisen ten aanzien van dit bedrijf, anders dient de woningbouw op grotere afstand te blijven of dient het bedrijf te worden uitgekocht.

Antwoord:

Verwezen wordt naar het antwoord onder 3.c.

5. Midnet regio Zuid

- a. De zorg van de bewoners aan de Schoolweg over de verkeersafwikkeling in deze straat en met name op het kruispunt Rijksstraatweg/Schoolweg wordt gedeeld. Deze weggedeelten maken deel uit van de busroute voor lijndienst 51. Extra verkeersdruk als gevolg van de geplande woningbouw bevordert verdere vertragingen. Verzocht wordt aan te geven of in het kader van de planvorming ook verkeers(regel-)technische maatregelen op het kruispunt worden getroffen.

Antwoord:

Het is op voorhand niet gepland nadere maatregelen voor de verkeersafwikkeling op het kruispunt Rijksstraatweg/Schoolweg te nemen. Herinrichting van de Schoolweg tussen de Tabaksweg en de Rijksstraatweg heeft enkele jaren terug al plaatsgevonden. Om de verkeersdruk op dit punt te ontlasten is gekozen voor een extra ontsluiting van het plangebied via de Houweg.

Zie hiervoor ook het antwoord onder 1.b.

- b. Het plan geeft in planologische-technische zin geen aanleiding tot het maken van opmerkingen

7. N.V. Regionale Energiemaatschappij Utrecht (REMU Regio Heuvelrug)

- a. In het algemeen wordt verwezen op de landelijk in te voeren "Energieprestatienorm" voor zowel de woningbouw als de utiliteitsbouw. Dit wil zeggen dat per invoeringsdatum (vermoedelijk medio 1995) nieuwbouwprojecten qua ligging (Noord-Zuid) en constructie dienen te voldoen aan een minimum (NEN-)norm voor wat betreft het energieverbruik;

Antwoord:

Van deze opmerking is kennis genomen. In de plantoelichting is reeds de bedoeling verwoord vrij veel straten in het plan in de richting oost-west te situeren, zodat een goede benutting van zonne-energie mogelijk is, zowel actief als passief.

- b. In het algemeen bestaat behoefte met de gemeente van gedachten te wisselen inzake toekomstige planvorming.

Antwoord:

De gemeente is te allen tijde tot een gedachtenwisseling bereid.

8. PIJWC, Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit

- a. In het plan worden geen voorstellen of bepalingen aangetroffen die later het ontstaan van op grond van welstandszorg aanvaardbare oplossingen in de weg zouden staan;
- b. Verzocht wordt zorg te besteden aan de situering van o.a. gebouwtjes voor gasregeling en elektriciteitsvoorziening, omdat in de praktijk is gebleken dat deze voorzieningen zowel op zichzelf als in relatie tot de toekomstige bebouwde omgeving tot sterke visuele conflicten kunnen leiden.

Antwoord:

Met de opmerking zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

9. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te maken. Verzocht wordt in een vroeg stadium betrokken te worden bij opstellen van het rioleringsplan voor dit gebied, vooral wat betreft de te kiezen overstortlocaties.

Antwoord:

Aan het verzoek wordt gehoor gegeven.

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

- * Inspecteur van de Volkshuisvesting;
- * Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen;
- * PTT Telecom BV, Afdeling Straal- en Satellietverbindingen;
- * Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Utrecht;
- * Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Utrecht.

6.2 Provinciale Planologische Commissie

Het voorontwerp-bestemmingsplan is besproken op 19 juli 1995. Het uitgebrachte advies is als bijlage opgenomen. Aan het advies is het volgende te ontleen:

- De commissie heeft kennis genomen van de mededeling dat met de provinciale dienst Wegen, Verkeer en vervoer overleg inzake de ontsluiting van het plangebied wordt voorbereid.
- De commissie heeft tevens kennis genomen van de mededeling dat de gemeente inmiddels mondeling overeenstemming heeft bereikt omtrent aankoop van de boerderij Franseweg 103.
- De commissie heeft kennis genomen van paragraaf 2.2 van de toelichting waaruit blijkt dat het onderhavige plan niet leidt tot een belemmering van de activiteiten van de nabij gelegen bedrijven.
- In het plan dient alsnog aandacht te worden besteed aan het aspect sociale veiligheid, met name met betrekking tot de beoogde langzaamverkeersverbinding.

Antwoord:

De toelichting, in paragraaf 4.1, is ten aanzien van dit aspect aangevuld (zie blz. 13 van de toelichting).

- De commissie gaat ervan uit dat aan de hand van het archeologisch inventarisatierapport van de stichting RAAP in overleg met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Onderzoek bij de planuitvoering zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de archeologische waarden.

Antwoord:

De resultaten van het RAAP-onderzoek zijn inmiddels bekend, zie het gestelde in de toelichting, in paragraaf 2.1, en de betreffende bijlage bij

deze toelichting. Met de aanbevelingen van het onderzoek zal bij de uitvoering van het plan zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

- De commissie acht het plan economisch uitvoerbaar, doch acht ambtelijk overleg met de provincie omtrent enkele in het pré-advies gemelde aspecten gewenst.

Antwoord:

Bedoeld bilateraal overleg heeft plaatsgevonden.

In het kader van de voorbereiding van het PPC-advies, zijn door de Dienst Ruimte en Groen van de provincie enkele opmerkingen gemaakt ten aanzien van de voorschriften:

- artikel 3, lid 3: hoogtemaat bijgebouwen ontbreekt.

Antwoord:

Dit is aangevuld.

- artikel 3, lid 4: wijzigingsbevoegdheid binnen uitwerkingsbevoegdheid is volgens gangbare jurisprudentie niet toegestaan.

Antwoord:

Dit is correct. Bovendien is deze bevoegdheid niet noodzakelijk omdat het college van B en W in het kader van de uitwerking van het plan al kan beslissen over het al dan niet gebruik maken van de mogelijkheid om bij gebleken behoefte een terrein te reserveren voor detailhandel of maatschappelijke voorzieningen. De voorwaarden die reeds opgenomen waren, limiteren duidelijk de mogelijkheden. De bepaling is daarom, met dezelfde zakelijke inhoud, opgenomen onder de uitwerkingsregels in artikel 3, lid 3, onder n.

- artikel 4, lid 9: vrijstelling is niet gelimiteerd. Maximum afstand opnemen?

Antwoord:

Deze vrijstelling heeft betrekking op woningtypen zoals patio-woningen en op uitbouwen, dus bij lage bebouwing vergelijkbaar qua hoogte met bijgebouwen, die voor aangrenzende bouwpercelen geen verslechtering van de bezonnings- of uitzichtsituatie kan veroorzaken. De vrijstellingsbepaling is in deze zin aangevuld.

- artikel 5, lid 5: bij verwijzing naar lid 1, onder b moet "onder b" vervallen.

Antwoord:

Tekst is aangepast.

- toelichting ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid artikel 5, lid 6: globale indicatie economische uitvoerbaarheid.

Antwoord:

Dit is opgenomen in de herziene en aangevulde tekst van paragraaf 5.1 (Economische uitvoerbaarheid).