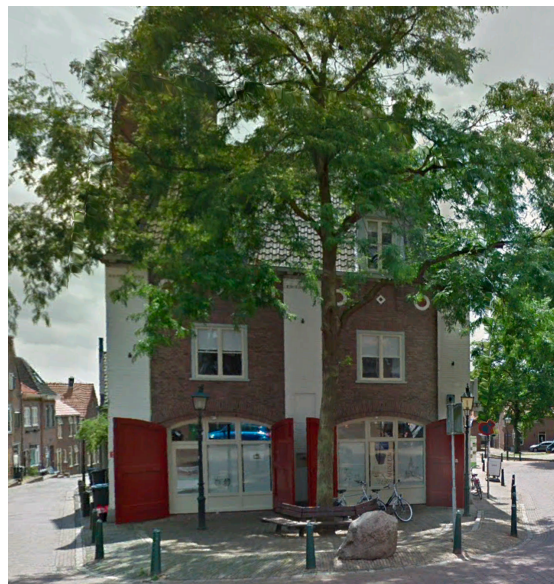


Bestemmingsplan

't Brandtweer



Plannaam : 't Brandtweer

Plantype : Bestemmingsplan
Documentstatus : Vaststelling
IMRO-code : NL.IMRO.0340.BPtBrandtweer-VG01

Versie : 1
Auteur : mr. A.G. van Keulen

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.4	LEESWIJZER	7
2	RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	8
2.1	NATIONAAL	8
2.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)	8
2.1.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	10
2.3	GEMEENTELIJK	11
2.3.1	ACTUALISATIE CENTRUMVISIE RHENEN 2025	11
2.3.2	BELEIDSVISIE RECREATIE EN TOERISME 2021 - 2025	12
2.3.3	CULTUURNOTA 'CULTUURRIJK RHENEN' (2019)	13
2.3.4	BELEIDSNOTA PARKEERNORMEN EN PARKEERFONDS	14
2.4	CONCLUSIE RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING	14
3	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	15
3.1	BESTAANDE SITUATIE	15
3.2	NIEUWE SITUATIE	18
3.2.1	ALGEMEEN	18
3.2.2	EEN EIGENTIJDSE BESTEMMING	18
3.2.3	SAMENWERKEN, LEREN EN ONTMOETEN	18
3.2.4	INHOUD PLAN C.Q. FUNCTIES	19
3.2.5	INDELING PANDEN	20
3.2.6	BELANGEN OMWONENDEN	21
3.2.7	PARKEREN	22
4.	MILIEUASPECTEN	24
4.1	GELUID	24
4.2	LUCHTKWALITEIT	25
4.3	NATUUR	26
4.3.1	NATUURTOETS	27
4.3.2	STIKSTOFONDERZOEK	27
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
4.5	WATER	29
4.6	BODEM	29
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	31
4.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	31
4.8.1	INLEIDING	31
4.8.2	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	32

5.	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	33
5.1	ARCHEOLOGIE	33
5.2	CULTUURHISTORIE.....	33
6.	JURIDISCHE PLANREGELING	34
6.1	ALGEMEEN	34
6.2	METHODIEK.....	34
6.2.1	VERBEELDING.....	34
6.2.2	REGELS	34
6.2.3	BESTEMMINGEN	35
7.	UITVOERBAARHEID	36
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
	OVERZICHT BIJLAGEN.....	37

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het pand aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen bestaat het voornemen om daarvan de bestemming te wijzigen. Tot voor kort was in het pand Kerkstraat 1 museum *Het Rondeel* gevestigd en in het pand Kerkstraat 3 het *Rode Kruis*. En voor die tijd werd het pand gebruikt als brandweerkazerne met bovengelegen bedrijfswoning.

De initiatiefnemer van het plan, Stichting 't Brandtweer (vernoemd naar de voormalige functie van het gebouw), heeft tot doel het pand van de oude brandweerkazerne te behouden voor de gemeenschap ter bevordering van maatschappelijke, culturele en zakelijke ontmoetingen en ondernemerschap. Het brede voornemen is om het oude centrum van Rhenen (het Museumkwartier) te versterken door op alle fronten samenwerking te zoeken met diverse belangengroepen en verenigingen. Op die manier kan ook de aantrekkingskracht van de binnenstad worden vergroot en kunnen bezoekers genieten van de aantrekkelijke stad Rhenen, als vitale stad: aangenaam wonen, werken en verblijven.

Het is de bedoeling dat het pand aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen een multifunctioneel karakter krijgen, met deels een maatschappelijke en culturele inslag en met deels een commerciële exploitatie om het behoud, beheer en onderhoud van het betreffende monument financieel te kunnen dragen.

In Rhenen wonen en werken ruim 1000 zelfstandig professionals, werkzaam in diverse branches als zorg, onderwijs, welzijn, de kunstensector en zakelijke dienstverlening. Ondernemerschap en creativiteit is wat hen bindt. Met de herbestemming van het pand aan Kerkstraat 1 – 3 kan onder meer aan deze zelfstandigen huisvesting worden geboden: een multifunctionele en bijzonder ingerichte ontmoetingsruimte waar ideeën kunnen groeien en mensen elkaar kunnen opzoeken.

Het ter plaatse geldende planologische regime, namelijk het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012', onherroepelijk op 28 januari 2014, biedt onvoldoende mogelijkheden voor de beoogde plannen. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. De gemeente Rhenen heeft besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie F, nummer 2070, ligt binnen de bebouwde kom van Rhenen. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 482 m².



Fig. 1.1 Ligging plangebied Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen

1.3 Planologische regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012', onherroepelijk 28 januari 2014, en het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', vastgesteld 6 maart 2018. Ingevolge het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012' rusten op het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' (met bedrijfswoning), met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde – Beschermde stadsgezicht'. Binnen deze bestemmingen zijn de beoogde functies niet allemaal mogelijk.

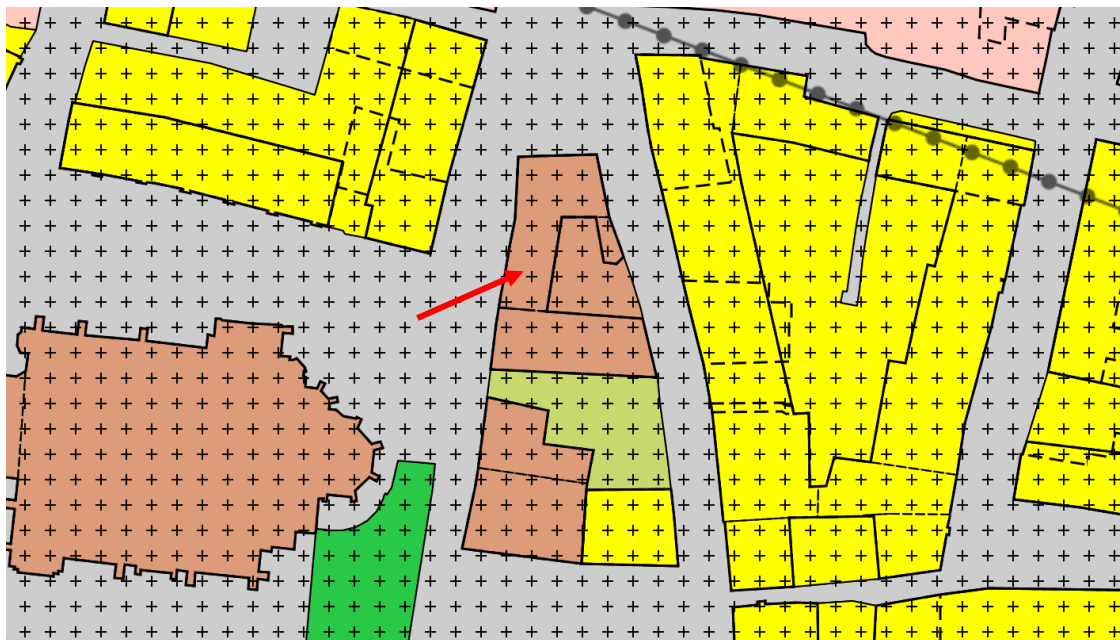


Fig. 1.2 Verbeelding bestemmingsplan

Omdat de plannen niet geheel binnen dit bestemmingsplan passen, wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen voor deze locatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan. In hoofdstuk 4 komen diverse milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarbij gaat het om bodem, geluid, externe veiligheid, bedrijven, water et cetera. Hoofdstuk 5 gaat in op het onderwerp archeologie en cultuurhistorie. Daarna geeft hoofdstuk 6 een juridische planbeschrijving. Ten slotte vermeldt hoofdstuk 7 één en ander over de economische uitvoerbaarheid en over de resultaten uit inspraak en overleg.

2 RUIMTELIJKE BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk beschrijft het actuele algemene ruimtelijke (beleids)kader voor het betreffende plangebied. Ingegaan wordt op het relevante ruimtelijke beleid en de van toepassing zijnde regelgeving, op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau.

2.1 Nationaal

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld (NOVI). De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- *Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie*
- *De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden*
- *Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken*
- *Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen*

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Bij de realisatie van dit plan zijn er geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de rijksbelangen die zijn opgenomen in de NOVI. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' immers de volgende definitie:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

In dit geval is er sprake van functiewijziging zonder toename van bebouwingsoppervlak (geen extra ruimtebeslag). Dan is er in beginsel geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zo blijkt uit de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724):

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).

Ingevolge het voorheen geldende bestemmingsplan gold er reeds een maatschappelijke bestemming met bedrijfswoning op het perceel Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen. Met dit plan worden

er aanvullende functies mogelijk gemaakt. Deze hebben echter geen zodanige aard en / of omvang dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange-termijn-ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast.

Met zeven beleidsthema's wordt richting gegeven aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 moet er sprake zijn van een inclusieve en circulaire provincie Utrecht:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' vraagt de Omgevingsvisie opgemerkt aandacht voor het op peil houden van het niveau, de beschikbaarheid en de bereikbaarheid van culturele en recreatieve voorzieningen. Op die manier blijft de binnenstedelijke kwaliteit op een goed niveau.

Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de vitaliteit van het centrum van Rhenen, voor wat betreft werkomgeving en cultuur.

Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. In de Interim Omgevingsverordening zijn onder andere de regels uit de Omgevingsvisie rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen. De Omgevingsverordening is (vooralsnog) gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan,

beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Voorname ontwikkeling aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. De Interim Omgevingsverordening bevat geen bepalingen die daar een belemmering voor vormen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de plannen passen binnen het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk

2.3.1 Actualisatie Centrumvisie Rhenen 2025

De Centrumvisie Rhenen 2025 vormt een actualisatie van de Centrumvisie 2009 – 2016. De Actualisatie Centrumvisie Rhenen 2025 geeft duiding aan hoe de binnenstad van Rhenen er over 5 tot 10 jaar uit zou moeten zien:

‘In 2025 beschikt Rhenen over een aantrekkelijk en multifunctioneel centrumgebied in de stijl van de Wederopbouw. Er is in kwalitatieve zin sprake van passende winkel- en andere centrumfuncties verdeeld over het kernwinkelgebied en de aanloopgebieden. Het centrum is daarmee compact en compleet in de zin dat het aanbod aansluit op de behoeften: van enerzijds de eigen en regio-inwoners, en anderzijds de toeristen-recreanten en de overige passanten. Er is sprake van synergie tussen de sectoren detailhandel, horeca, cultuur en evenementen. Er zijn meer en langer verblijvende bezoekers bij een hogere omzet en een geringe leegstand. Om deze doelen te behalen wordt er intensief samengewerkt tussen de verschillende sectoren en betrokken partijen zoals ondernemers, pandeigenaren en gemeente.

Omdat de ruimte in het centrum beperkt is wordt de openbare ruimte op verschillende momenten voor meerdere doeleinden gebruikt: voor uitstalling, terras, evenementen en activiteiten, de weekmarkt en voor parkeren (auto, fiets). Het verkeer is te gast in het centrumgebied, er is altijd reuring en de belevingswaarde sluit op die dynamiek aan: het centrum heeft een prettig woon-, werk- en verblijfsklimaat.’

Voor de nieuwe ruimtelijk-functionele visie voor de binnenstad van Rhenen worden de oude binnenstad en de wederopbouw als ‘unique-selling-points’ genomen, het DNA van de stad. De architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten worden geaccentueerd en er worden verbindingen gecreëerd tussen de deelgebieden.

Voor de ‘Benedenstad’ wordt het volgende wensbeeld geschetst:

‘Benedenstad: doorkijk Poortje Frederik van de Paltshof: hier moeten passende reuring en meer levendigheid komen, als bruggehoofd naar het Museum, Cunera en Benedenstad. Dit Museumkwartier krijgt een impuls waarmee het onderscheidend vermogen van de binnenstad

benadrukt wordt. Dit versterken als een rustig en sfeervol verblijfsmilieu en geleidelijk ontsluiten voor enige cultuur- en recreatiemogelijkheden, met een uitstekende inpassing in het woon- en leefklimaat (geen drukte, geen parkeeroverlast etc.). Daaraan wordt een routing gekoppeld voor langzaam verkeer via het Museum en de Cunerakerk, de Rijnstraat en de locatie van de Rijnpoort naar de Nederrijn. Door een extra verbinding te leggen worden recreanten aan het centrumgebied gebonden.'

In de centrumvisie wordt de verplaatsing van Museum Het Rondeel (voorheen gevestigd in de brandweerkazerne) naar het Oude Raadhuis reeds vermeld.

De realisatie van de plannen voor de voormalige brandweerkazerne sluit geheel aan op de Centrumvisie Rhenen 2025. De initiatiefnemer van het plan, Stichting 't Brandtweer, heeft immers tot doel de oude brandweerkazerne te behouden voor de gemeenschap ter bevordering van maatschappelijke, culturele en zakelijke ontmoetingen en ondernemerschap. Het brede voornemen is om het Museumkwartier te versterken door op alle fronten samenwerking te zoeken met diverse belangengroepen en verenigingen. Op die manier kan de aantrekkingskracht van de binnenstad worden vergroot en kunnen bezoekers genieten van de aantrekkelijke stad Rhenen. Voorts wordt met het plan het huidige woon- en leefklimaat ter plaatse van de Kerkstraat 1 – 3 gerespecteerd (zie nader paragraaf 3.2 van deze toelichting).

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de plannen passen binnen de doelstellingen Centrumvisie Rhenen 2025.

2.3.2 Beleidsvisie Recreatie en Toerisme 2021 - 2025

De beleidsvisie Recreatie en Toerisme 2021 – 2025 bevat de volgende doelstellingen van de gemeente Rhenen, voor de komende vijf jaren:

- *Kansen voor toeristische ontwikkeling worden benut. Rhenen ontwikkelt zich van dagrecreatieve bestemming naar een bestemming om ook langduriger te verblijven. Rhenen stelt zich een groei van verblijfrecreatie met 20% ten doel.*
- *Het toeristisch profiel van Rhenen wordt ontwikkeld en 'het verhaal van Rhenen' beleefbaar gemaakt voor bezoekers. Beleefbaar betekent dat dit verhaal kan worden ervaren door speciaal voor de bezoeker ontwikkelde producten en diensten.*
- *Rhenen zorgt ervoor dat ontwikkeling in balans met de leefomgeving plaatsvindt en dat initiatieven zich kenmerken door kwaliteit en passende schaalgrootte;*
- *Rhenen zorgt ervoor dat toerisme en recreatie bijdragen aan de leefbaarheid voor inwoners;*
- *Het beleid wordt uitgevoerd in samenwerking met het toeristisch-recreatieve veld, maatschappelijke organisaties en (regionale) marketingpartijen.*

De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies zien mede op culturele activiteiten. Dit betekent dat de voormalige brandweerkazerne ook ruimte biedt voor musea, kleinschalig podium, expositie/galerie, atelierruimte, cursusruimte en vergaderruimte in relatie tot culturele en sociale activiteiten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Tevens wordt in het pand ook

kleinschalige horeca mogelijk gemaakt. Stichting 't Brandtweer heeft het doel om de historie en verhalen van de plek weer beleefbaar te maken.

Het plan draagt in zoverre bij aan de doelstellingen van Rhenen op het gebied van recreatie en toerisme.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de plannen passen binnen de doelstellingen van de beleidsvisie Recreatie en Toerisme 2021 – 2025.

2.3.3 Cultuurnota 'Cultuurrijk Rhenen' (2019)

De aanwezigheid van cultureel aanbod en cultureel erfgoed zijn belangrijke factoren voor de aantrekkelijkheid van een stad. Een bloeiende cultuursector is mede bepalend voor de keuze van vestiging, zeker voor hoger opgeleiden. Cultuur is daarmee een drager van de identiteit en een visitekaartje, niet alleen voor potentiële vestigers, maar ook voor bezoekers en toeristen. Een visitekaartje waar ook lokale ondernemers van kunnen profiteren.

De stad Rhenen en de dorpen Achterberg en Elst kennen een rijk cultureel leven. Gegeven het inwonertal zijn er relatief veel culturele organisaties en verenigingen actief, waaronder meerdere koren, een collectief van beeldende kunstenaars, dansgezelschappen, een circus, een toneelvereniging, concertorganisaties en een historische vereniging. Onder het cultureel aanbod wordt verstaan de podiumkunsten, beeldende kunst, letteren, film, cultureel erfgoed en culturele educatie en op al die gebieden zijn mensen, verenigingen en instellingen actief en organiseren allerhande activiteiten.

In de cultuurnota wordt gerefereerd aan de burgerinitiatieven die genomen worden, ook in de culturele sector. Burgers kijken niet meer automatisch naar de overheid om hun doelen gerealiseerd te krijgen, dat doen mensen steeds meer zelf, zie voorbeelden als energiecorporaties, broodfondsen of wijkcorporaties. Als voorbeeld noemt de nota het ondernemersinitiatief 't Brandtweer *'dat een netwerk wil opbouwen van (zelfstandig) ondernemers en maatschappelijk-culturele organisaties'*. Het vraagt van een overheid dat ze meebeweegt en zich als partner opstelt om dat wat groeit mogelijk te maken.'

Onderhavige plan biedt ook ruimte voor musea, kleinschalige podiumkunst, expositie/galerie, atelierruimte, cursusruimte en vergaderruimte in relatie tot culturele en sociale activiteiten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Daarmee wordt mede invulling gegeven aan de doelstelling van de cultuurnota, namelijk het versterken van de culturele rijkdom van de stad en het culturele leven.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de plannen passen binnen de doelstellingen van de cultuurnota 'Cultuurrijk Rhenen' 2019.

2.3.4 Beleidsnota parkeernormen en parkeerbonds

Voor het bepalen van de parkeervraag van de toekomstige functies dient te worden uitgegaan van de *Beleidsnota parkeernormen en parkeerbonds* van de gemeente Rhenen. In paragraaf 3.2.7 wordt onder meer ingegaan op het aspect parkeren.

2.4 Conclusie ruimtelijke beleid en regelgeving

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het ruimtelijke beleid (en regelgeving) van de diverse overheden geen belemmeringen aanwezig zijn voor de herontwikkeling van de brandweerkazerne aan de Kerstraat 1 – 3 te Rhenen.

3 STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie

Algemeen

Het plan wordt gerealiseerd in de voormalige brandweerkazerne, aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen. Tot voor kort was in het pand Kerkstraat 1 museum Het Rondeel gevestigd en in het pand Kerkstraat 3 het Rode Kruis.

Locatie

De projectlocatie is gelegen in het historisch centrum van de stad Rhenen tussen de Kerkstraat, Kruisstraat en Rijnstraat. De binnenstad van Rhenen heeft zwaar te leiden gehad van oorlogsgeweld. De stedenbouwkundige verkaveling is echter nog grotendeels gaaf gebleven. De bestaande en de gerestaureerde historische bebouwing, alsmede de daar goed bij aansluitende naoorlogse bebouwing levert een herkenbaar en karakteristiek beeld op van de binnenstad. Tezamen met de groenstructuur en stadsmuur rondom de binnenstad levert dit een cultuurhistorisch en stedenbouwkundig waardevol geheel op.

Historie Brandweerkazerne

De brandweerkazerne is in 1942-1943 gebouwd naar ontwerp van het architectenbureau van J.F. Berghoef. Rhenen lag in de meidagen van 1940 midden in de gevechtshandelingen tijdens de Slag bij de Grebbeberg. Het centrum van het stadje werd daarbij grotendeels verwoest. De hoek waar de brandweerkazerne zou verrijzen, was totaal verwoest. De markante ligging op een Y-kruising van drie wegen gaf een bijzondere stedenbouwkundige uitdaging. Kennelijk heeft men, door hier de brandweerkazerne te situeren, de mogelijkheid willen benutten een nieuw herkenningspunt te laten verrijzen. Ondanks toenemende materiaal-schaarste kwam de kazerne in de jaren 1942-'43 gereed. Het was daarmee de eerste brandweergarage die in het kader van de Wederopbouw gereedkwam en tevens één van de weinige waaraan een landelijk bekend architectenbureau te pas is gekomen. Op dat moment waren er overigens nog geen gestandaardiseerde voorschriften ten behoeve van de bouw van brandweerkazernes. De Rhenense kazerne is een voortzetting van een reeds voor de oorlog ontstane typologische traditie. In 1960 werd een extra garage toegevoegd aan de Kerkstraat naar ontwerp van J.B. van de Haar in architectuur aansluitend bij het oude deel. Deze heeft dienstgedaan als Rode Kruis gebouw. Omdat de uitrijdsituatie van de brandweerwagens uiteindelijk niet optimaal was, is besloten tot de bouw van een nieuwe kazerne elders. In het leeggekomen gebouw is in het midden van de jaren 1980 het gemeentemuseum van de stad ondergebracht. Omstreeks die tijd is tevens een aanbouwtje tegen de achtergevel van de vleugel aan de Kruisstraat gebouwd.

Omschrijving

De voormalige brandweerkazerne is aan drie zijden omgeven door de openbare weg, respectievelijk, de Kerkstraat, de Kruisstraat en de Rijnstraat. Het pand heeft daardoor een driezijdig gevelbeeld met het architectonische hoofdmoment aan de Kruisstraat. Het terrein loopt af, richting de rivier.

Feitelijk bestaat het geheel uit drie verschillende bouwdelen, een vleugel aan de Kruisstraat tevens de hoogste, dwars daarop een vleugel evenwijdig aan de Kerkstraat en de slangentoren aan de Rijnstraat. De vleugel aan de Kruisstraat bestaat uit twee bouwlagen met hoog opgaand schilddak en bevat twee garages en een bovenwoning. De vleugel evenwijdig aan de Kerkstraat is onderkelderd en heeft twee bouwlagen met een zadeldak tussen topgevels. Op de begane grond was een ruimte ten behoeve van de kazerne. Daarboven een bovenwoning.

Tevens is er sprake van een binnenplaats, die geheel wordt omsloten door bebouwing. De slangentoren aan de Rijnstraat is aan drie zijden gesloten en open aan de zijde van de binnenplaats.



Fig. 3.1 Noordzijde pand



Fig. 3.2 Oostzijde pand, met slangentoren



Fig. 3.3 Westzijde pand (met rechts het 'Rode Kruis gebouw')



Fig. 3.4 Zuidzijde pand (met het 'Rode Kruis gebouw')

3.2 Nieuwe situatie

3.2.1 Algemeen

Rhenen is een bijzondere stad, mooi gelegen tussen Heuvelrug en Rijn, met een opmerkelijke historie en een rijk aanbod aan winkels en horeca. In het historische hart ligt het Museumkwartier, met het Oude Raadhuis, Museum Het Rondeel, de VVV en de voormalige brandweerkazerne, een Rijksmonument. De kazerne heeft al verschillende bestemmingen en functies gehad, maar staat nu leeg.

De gemeente wil graag een impuls geven aan het Museumkwartier en zo een waardevolle bijdrage leveren aan het culturele, sociale en toeristische klimaat van Rhenen. De leegstaande kazerne is dé kans aan die gewenste impuls invulling te geven. Een mono-functie – een hotel, een café, een winkel, appartementen, een kantoor – past niet bij de veelzijdigheid van de wensen. De vraag is wat dan wel.

3.2.2 Een eigentijdse bestemming

Het antwoord komt uit een wellicht onverwachte hoek. In Rhenen wonen en werken ruim 1.000 zelfstandig professionals, werkzaam in diverse branches als zorg, onderwijs, welzijn, de kunstensector en zakelijke dienstverlening. Ondernemerschap en creativiteit is wat hen verbindt. Deze zelfstandigen bundelden hun krachten in het netwerk HUB Rhenen en komen met een eigentijdse bestemming voor dit bijzondere pand: een multifunctionele en bijzonder ingerichte ontmoetingsruimte waar ideeën kunnen groeien en mensen elkaar kunnen opzoeken: ‘t Brandtweer!

3.2.3 Samenwerken, leren en ontmoeten

‘t Brandtweer biedt plek voor zelfstandige professionals en creatieve makers die maatschappelijk bewust willen ondernemen. Zij voelen zich betrokken bij de stad en willen graag bijdragen aan het culturele, sociale en toeristische klimaat. Onder meer door kleinschalige activiteiten te programmeren voor en door de stad: kindercolleges, innovatielabs, lezingen, films, denktankmiddagen voor maatschappelijke vraagstukken.

Starters worden in ‘t Brandtweer begeleid door ervaren professionals en kunnen doorgroeien naar een winkel, atelier of kantoor elders in de stad. Een aantal ruimtes is te huur voor workshops en coaching-sessies en uiteraard voor vergaderingen, aanvullend op het aanbod in het Stadsmuseum, Moeke en Ouwehand.

‘t Brandtweer is ook een platform voor hedendaagse kunst: de kelder van het pand biedt hier bij uitstek ruimte voor. Het aanbod is versterkend aan het aanbod van het nieuwe Rondeel en draagt zo bij aan de loop naar het Museumkwartier.

Het gebouw is qua plattegrond en uitstraling optimaal geschikt voor een combinatie van genoemde functies (zie *Definitief Ontwerp*, Bureau Bos architecten, d.d. 18 februari 2021, bijlage I). Het verhaal van de plek komt in de inrichting tot leven. Daarbij wordt de samenwerking gezocht met het Stadsmuseum en de Historische Vereniging, die vaste gebruiker kan worden van het pand.

3.2.4 Inhoud plan c.q. functies

Het voornemen is om het gebouw geschikt te maken voor diverse functies. Er komen aanschuifplekken (te huren desks) en verschillende samenwerkruimtes (coachruimtes, vergaderruimtes, workshopruimtes, kantoor-in-kantoor), die te huren zijn. Dit wordt een mix van vaste en flexibele verhuur.

Met dit bestemmingsplan worden de volgende functies in het pand Kerkstraat 1 – 3 mogelijk gemaakt, binnen de bestemming 'Centrum':

Functie	Toelichting
Culturele voorzieningen	Musea, kleinschalige podiumkunst, expositie/galerie, atelierruimte, cursusruimte en vergaderruimte in relatie tot culturele en sociale activiteiten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
Maatschappelijke voorzieningen	Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Uitgezonderd zijn hiervan het reguliere dagonderwijs voor basis-, voortgezet- en beroepsonderwijs.
Kantoren zonder baliefunctie	Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zonder overwegende publieksfunctie; Hier wordt een maximum aantal m2 BVO aan verbonden van 500 m2.
Dienstverlening zonder baliefunctie	Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waaronder zijn begrepen banken, uitzendbureaus, tandarts-, dokter en fysiotherapiepraktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, zonder overwegende publieksfunctie; Hier wordt een maximum aantal m2 BVO aan verbonden van 500 m2.
Ambachtelijke bedrijvigheid	Een bedrijf omvattende de vervaardiging en/of bewerking van goederen, uitgezonderd massaproductie, dan wel de verrichting van aanleg- en/of onderhoudswerkzaamheden met de daarbij behorende, dienstbare en ondergeschikte verkoopruimten, zoals bijvoorbeeld het schoenherstellersbedrijf en de kleermakerij. Hier wordt een maximum aantal m2 BVO aan verbonden van 250 m2.
Horeca*	Categorie 1 (zie hieronder voor een uitgebreidere toelichting) Hier wordt een maximum aantal m2 BVO aan verbonden van 100 m2.
Wonen	Wonen op de verdiepingen (maximaal 2 woonstudio's)

** Horeca*

Voor wat betreft horeca wordt uitgegaan van categorie 1 en van een maximum aantal m2 BVO van 100 m2. Daaronder valt hoofdzakelijk de bereiding van etenswaren voor consumptie ter plaatse:

- restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice;
- bistro;
- crêperie;
- lunchroom;
- koffie-/theehuis, koffiebar, tearoom;
- ijssalon;
- broodjeszaak;
- croissanterie;
- hotel.

Het is de bedoeling dat de horeca bestaat uit horeca (voorkant Kerkstraat 3), met kwalitatieve, veelal biologische en regionale gerechten. De horeca biedt, koffie, thee, lunch, een hap en er is mogelijkheid tot schenken van alcohol. Een horecaverunning is dus nodig. De horeca is niet primair gericht op verstrekken van maaltijden maar gericht op bedienen van de bezoekers die binnen zijn voor de verschillende functies. Bezoekers komen voor samen werken, leren, inspireren, ontmoeten. Deze horeca bevindt zich aan de voorzijde het pand achter de rode deuren, ca. 75m2. Deze ruimte wordt tevens gebruikt voor aanschuifplekken en de toegestane activiteiten (ofwel: een multifunctionele ruimte).

3.2.5 Indeling panden

Uitgangspunt is de huidige indeling van de panden zoveel mogelijk te respecteren. De cultuurhistorische waarden zijn leidend in de renovatie en het inrichtingsconcept. Hieronder volgt een overzicht van de voorgenomen indeling:

Kerkstraat 1

- Op de begane grond aan de achterzijde komen vergader-, coach-, en samenwerkruimtes;
- Op de eerste verdieping aan de achterzijde van Kerkstraat 1 komt een workshop-/multifunctionele ruimte;
- Aan de voorzijde van Kerkstraat 1 (vide) komt een multifunctionele ruimte die o.a. voor workshops of als kleinschalig podiumkunst gebruikt kan worden;
- Voor de flexibele programmering zal afhankelijk van het project gebruik gemaakt worden van de diverse ruimtes;
- De kelder van Kerkstraat 1 kan gebruik worden als bergruimte;
- Exposities zullen verspreid zijn over de diverse ruimtes van het gebouw.

Kerkstraat 3

- Op de begane grond de kazerne komen aanschuifplekken en horeca (multifunctionele ruimte);
- Op de eerste verdieping aan de voorzijde van de kazerne komen aanschuifplekken/samenwerkruimten;

- Op de eerste verdieping aan de achterzijde van de kazerne komen vergader-, coach-, en samenwerkruimtes;
- Op de tweede verdieping aan de voorzijde van de kazerne komen vergader-, coach-, en samenwerkruimtes;
- Op de tweede verdieping aan de achterzijde van de kazerne is een mogelijkheid voor een artist in residence;
- Een kleine residentie (artist in residence / B&B) wordt ingericht met een bed, zitje, keukenblok en badkamer en heeft uitzicht op het Museumkwartier. Deze bevindt zich in het achterste deel op de tweede etage van de kazerne;
- In de kelder komt een expositieruimte.

3.2.6 Belangen omwonenden

Om tot een aanvaardbare planologische inpassing te komen, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

Allereerst wordt opgemerkt dat er met dit plan geen sprake is van een toename van bouwmassa. Uit dat oogpunt verandert er voor omwonenden niets.

Voor wat betreft de met dit plan mogelijk gemaakte functies wordt opgemerkt dat, nu de activiteiten inpandig plaatsvinden deze geen relevant effect hebben op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De plannen kunnen zorgen voor een toename van verkeersbewegingen. Echter, omdat er geen mogelijkheden zijn voor autoparkeren op eigen terrein, zal de toename van verkeersbewegingen voornamelijk zien op langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Daar zullen omwonenden geen onevenredige benadeling van ondervinden wat betreft hun woon- en leefomgeving. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat hier sprake is van een stedelijke omgeving, waar enige mate van overlast algemeen geaccepteerd is. Overigens was hier in de bestaande situatie (onder het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012') reeds sprake van een maatschappelijke bestemming, met ondergeschikte horeca en bewoning (t.b.v. bedrijfswoning).

Voor wat betreft de effecten van de horeca-bestemming op de woon- en leefomgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze toelichting. Uit het betreffende akoestisch onderzoek blijkt dat ook deze functie geen onaanvaardbare effecten heeft op het woon – en leefklimaat van omwonenden.

Gelet op het voorgaande kan er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat er ten gevolge van dit plan geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.2.7 Parkeren

Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds

Uitgangspunt bij het bepalen van de toename van de parkeerdruk ten gevolge van dit bouwplan is de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds', Gemeente Rhenen (d.d. 14 april 2011) (hierna: parkeernota).

Uitgangspunt van de parkeernota is dat de initiatiefnemer er alles aan dient te doen om de gemeentelijke parkeereis op eigen terrein te realiseren. Wanneer niet aan deze eis kan worden voldaan, kan het college van B&W voor het centrumgebied besluiten om *onthefing* van de parkeereis te verlenen. De parkeernota geeft daarvoor 3 mogelijkheden:

1. Wanneer de initiatiefnemer (aantoonbaar) over voldoende (eigen) parkeerplaatsen beschikt binnen een acceptabel afstand. Onder parkeerplaatsen op acceptabele afstand vallen: parkeerplaatsen die de initiatiefnemer zelf in de nabijheid realiseert (in het centrumgebied bij voorkeur binnen 750 meter loopafstand).
2. Wanneer een door de gemeente uitgevoerde parkeertelling aangeeft dat in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving (in het centrumgebied bij voorkeur binnen 750 meter loopafstand); beschikbaar zijn. De parkeerdruk mag inclusief het tekort van de initiatiefnemer niet boven de 85% bezettingsgraad komen.
3. Wanneer een non-profit organisatie een maatschappelijk belang vertegenwoordigt, als detailhandel wordt geëxploiteerd en maximaal één dag per week geopend.

Voor onderhavige plannen aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen is parkeren op eigen terrein onmogelijk, eenvoudigweg omdat de projectlocatie geheel bebouwd is. Er is fysiek geen ruimte voor parkeren. Inmiddels is bij besluit (van het college van B&W) van 24 september 2021 ontheffing verleend van de parkeereis op eigen terrein en eveneens van het doen van een storting in het parkeerfonds (zie bijlage II).

Parkeerberekening

Onderzoeksbureau Mobycon heeft in juni 2020 een rapportage opgesteld ten behoeve van deze locatie en deze ontwikkeling (zie bijlage III). Omdat de invulling van de plannen (en daarmee ook de functies) ten tijde van dit onderzoek nog niet heel concreet waren, is de inhoud van dit onderzoek van Mobycon geactualiseerd, op basis van een nieuwe parkeerberekening.

Uit de betreffende parkeerberekening (zie bijlage IV), en bevestigd in het onderzoek van Mobycon d.d. 25 juni 2021 (zie bijlage V), blijkt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling er 9 extra parkeerplaatsen nodig zijn.

Vervolgens is door Mobycon voor 500 meter rondom 't Brandtweer' bepaald wat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling bovenop de huidige parkeerdruk betekent voor de restcapaciteit die er binnen deze 500 meter beschikbaar is. Dit was echter uitgaand van geen parkeerplaatsen op eigen terrein voor de gebruikers van het Ondernemershuis.

De gemeente is inmiddels vergевorderd met de plannen om een parkeervergunningensysteem in de Benedenstad te introduceren. Daarbij zal 't Brandtweer' twee parkeerplaatsen hiervan mogen gebruiken door een ontheffing aan te vragen. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van de

ontwikkeling verminderd kan worden met 2, omdat deze parkeerbehoefte opgelost kan worden op de beschikbare plekken in de Benedenstad.

Op basis van de nieuwe parkeerberekening en toekomstige situatie omtrent parkeervergunningen, heeft Mobycon de parkeerberekening geactualiseerd (zie tabel 1 van het onderzoek van Mobycon). Mobycon constateert dat er op zaterdagavond (het drukste moment) binnen het gehele onderzoeksgebied nog 65 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit is ruim voldoende om de parkeerbehoefte van het plan op te kunnen vangen.

Binnen 500 meter rondom de ontwikkeling is er dus voldoende parkeercapaciteit beschikbaar om de zogenaamde restparkeerbehoefte van 't Brandtweer' op te lossen. Op de meeste momenten kan dit op de terreinen Buitenomme en Paardenveld en op zaterdagavond is op de overige plekken binnen het onderzoeksgebied ruimte om de restparkeerbehoefte op te lossen.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat weliswaar niet kan worden voldaan aan de parkeereis om te parkeren op eigen terrein. Binnen 500 meter rondom de ontwikkeling is er echter voldoende parkeercapaciteit beschikbaar om de extra parkeerbehoefte van 't Brandtweer' (9 parkeerplaatsen) op te lossen.

4. MILIEUASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het plan aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen relevant kunnen zijn. Daarbij wordt ook ingegaan op de milieutechnische consequenties die verwezenlijking van het project zowel binnen het projectgebied als daarbuiten kan hebben.

4.1 Geluid

Het is van belang om te onderzoeken in hoeverre de nieuwe bestemming van het pand aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen onaanvaardbare effecten heeft op het goede woon – en leefklimaat ter plaatse van de omliggende milieu-gevoelige functies. Hierover het volgende.

Voor de meeste van de toe te voegen functies geldt dat deze niet of nauwelijks belastend zijn voor de woon- en leefomgeving ter plaatse, omdat deze geen milieu-effecten hebben (geen geluid-, geur-, stofemissie).

Wel is onderzoek gedaan naar de effecten van de nieuwe horeca-functie. Met name het stemgeluid van het terras op het binnenterrein kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de in de omgeving gelegen woningen. Het betreffende onderzoek is uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch advies (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan Kerkstraat 1 – 3 in Rhenen*, d.d. 1 november 2021, zie bijlage VI). Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

- *Uit de resultaten blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale niveaus ter plaatse van omliggende bestaande woningen voldoen aan de normen die zijn gesteld in stap 2 van het stappenplan van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Tevens wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit. Dit geldt zowel voor de representatieve bedrijfssituatie als een incidentele bedrijfssituatie waarbij een netwerkborrel plaatsvindt op de binnenplaats van het pand.*
- *Voor de 2 studiowoningen die binnen het plan kunnen worden gerealiseerd ligt het anders. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de woningen overschrijdt de grenswaarde van het Activiteitenbesluit. Het is niet goed mogelijk om maatregelen te treffen om de geluidbelasting te reduceren. Uit een nadere beschouwing (zie paragraaf 4.2 van het onderzoek van Van Kooten Akoestisch Advies) blijkt wel dat het optreden van geluidhinder zeer onwaarschijnlijk moet worden geacht.*
- *Daarom wordt voorgesteld om een maatwerkvoorschrift vast te stellen voor de nieuwe woningen, houdende dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal mag bedragen:*
 - *52 dB(A) in de dagperiode en*
 - *48 dB(A) in de avondperiode.*

- *Uit een verdere inventarisatie blijkt dat de nieuwe woningen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering van overige inrichtingen in de omgeving aanvaardbaar is. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, terwijl inrichtingen in de omgeving niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering.*

Van Kooten Akoestisch Advies komt tot de conclusie dat er vanuit de geluidssituatie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwplan Kerkstraat 1-3 in Rhenen. Wel dient er een maatwerkvoorschrift voor de nieuwe woningen te worden vastgesteld.

Gelet op het voorgaande kan er dus van worden uitgegaan dat het plan voor de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon – en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen.

Voor wat betreft geluidsbelasting vanwege wegverkeer wordt het volgende opgemerkt. De plannen kunnen zorgen voor een toename van verkeersbewegingen in de directe omgeving van Kerkstraat 1 – 3. Echter, omdat er geen mogelijkheden zijn voor autoparkeren op eigen terrein, zullen degenen die toch met de auto komen zeer waarschijnlijk parkeren op even verderop gelegen parkeerplaatsen als de Buitennomme of de Paardenmarkt en het laatste kleine stukje komen lopen. Vanwege de beperkte parkeermogelijkheden in de omgeving zullen de meeste gebruikers c.q. bezoekers van het pand aan de Kerkstraat echter per fiets of lopend willen bereiken.

Overigens was hier in de bestaande situatie (onder het bestemmingsplan 'Rhenen Stad 2012') reeds sprake van een maatschappelijke bestemming, met ondergeschikte horeca en bewoning (t.b.v. bedrijfswoning).

Kortom: een relevante toename van geluidsbelasting vanwege verkeer is niet te verwachten.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt geluid geen belemmering voor de realisatie van dit plan. Wel dient er een maatwerkvoorschrift voor de nieuwe woningen te worden vastgesteld.

4.2 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- *een ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;*
- *ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;*
- *een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;*

- *een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);*
- *een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.*

Wat betreft de bestaande luchtkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt.

Uit de tool Monitoring NSL 2020 blijkt dat op dit moment in de buurt van de planlocatie *ruimschoots* onder de toegestane concentraties wordt gebleven (NO₂ 20 ug/m³ en PM₁₀ 19,3 ug/m³ (norm is 35 ug/m³), met maximaal 6,8 overschrijdingsdagen (norm is 35 dagen), en PM_{2,5} 11,7 (norm is 20 ug/m³).

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis (huidige concentraties blijven ver onder de norm!). Gelet op de beoogde functies van het pand aan de Kerkstraat 1 – 3 en de nu reeds aanwezige functies (maatschappelijke bestemming), kan er redelijkerwijs worden aangenomen dat deze ontwikkeling nooit zal leiden tot het overschrijden van de normen voor luchtkwaliteit.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.3 Natuur

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral

wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

4.3.1 Natuurtoets

Door Blom Ecologie is een quick-scan ecologie uitgevoerd (*Quickscan Wet natuurbescherming Kerkstraat 1 en 3 te Rhenen*, d.d. 1 november 2021, zie bijlage VII). Blom Ecologie komt tot de volgende conclusies:

Soortenbescherming

Indien de werkzaamheden leiden tot het (tijdelijk) wegnemen van dakpannen, dient aanvullend onderzoek naar huismussen uitgevoerd te worden. Wanneer de dakisolatie van binnenuit plaats zal vinden (c.q. isolatiemateriaal tegen de binnenzijde van het dakbeschoot), is verstoring of het wegnemen van huismusnesten uitgesloten, en is aanvullend onderzoek niet benodigd.

Gebiedsbescherming

Aanvullende stappen ten behoeve van gebiedsbescherming zijn niet van toepassing.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Indien de werkzaamheden het (tijdelijk) verwijderen van dakpannen betreffen, dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de bebouwing een relevante functie heeft voor huismussen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid - klimaatsverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Conclusie

Of er vervolgonderzoek nodig is naar huismussen is afhankelijk van de vraag op welke wijze de dakisolatie plaats zal vinden: van binnenuit of van buitenaf. Dat is op dit moment van de procedure nog niet bekend. Het zal de uitvoerbaarheid van dit plan echter niet in de weg staan.

4.3.2 Stikstofonderzoek

Voor wat betreft mogelijke effecten van het plan op Natura2000-gebieden geldt het volgende.

Door Langelaar Milieuadvies is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd voor wat betreft dit plan (*Memo onderzoek stikstofdepositie Kerkstraat 1-3 Rhenen*, d.d. 28 april 2021, zie bijlage VIII). Uit de in dit onderzoek opgenomen rekenresultaten met AERIUS Calculator (versie 2020) blijkt dat ten gevolge van het onderhavige plan in de aanlegfase en de gebruiksfase de depositietoename op stikstofgevoelige habitats of leefgebieden in Natura 2000-gebieden nergens hoger is dan 0,00 mol/ha/jr.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijk stoffen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet men rekening houden met verplichte afstandsnormen tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de risicobron (inrichtingen met of vervoer van gevaarlijke stoffen) volgens onderstaande wetten:

- *Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004 (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;*
- *Besluit externe veiligheid buisleidingen 2011 (Bevb), staatsblad 2010 nr. 636;*

Risicovolle objecten zijn o.a.:

- *ondergrondse buisleidingen met transport van aardgas of andere stoffen;*
- *transport van gevaarlijke stoffen over o.a. rijkswegen en spoorbanen;*
- *bedrijven vallend onder de Wet Milieubeheer met grootschalige opslag van chemische stoffen;*
- *grootschalige opslag van chemische stoffen (PGS15);*
- *LPG-tankstations.*

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10-6). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Het groepsrisico wordt niet weergegeven in een contour, maar in een grafiek.

Een aantal calamiteiten met gevaarlijke stoffen, zowel in binnen- als buitenland, heeft aangetoond dat een maatschappij zonder risico's niet bestaat. Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. De beleidsmatige kernpunten zijn:

- *het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;*
- *het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;*

- *het saneren van bestaande knelpunten;*
- *zorgvuldige risicocommunicatie;*
- *hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.*

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen bevinden zich geen potentiële risicobronnen.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van het project.

4.5 Water

Van belang is eveneens om te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen. Een beschrijving van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding.

Planspecifiek

Zoals hierboven reeds aangegeven, ziet dit bestemmingsplan alleen op een functiewijziging. Er vindt geen toename plaats van het bebouwd oppervlak. De diverse functies zullen voorts worden aangesloten op de bestaande riolering.

De locatie in de binnenstad van Rhenen is een plek waar volgens de klimaatanalyse hittestress voorkomt. Het is wenselijk om, waar dat mogelijk is, zo veel mogelijk te vergroenen. Het is niet goed om maatregelen te nemen, zoals sedumdaken. Deze passen niet goed bij een monument. Wel zal de binnentuin waar mogelijk worden vergroend.

Tevens is het niet mogelijk om hemelwater los te koppelen van de riolering en zelf op te vangen, in plaats van aan te sluiten op de riolering. Daardoor bestaat immers de kans dat er complicaties ontstaan vanwege vocht in de kelder.

Conclusie

Het plan heeft geen relevante gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie.

4.6 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem

dienen te worden gerealiseerd. Op het toepassen van grond en bouwstoffen het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is.

Planspecifiek

In november 2019 is door BOOT Ingenieurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennd bodemonderzoek Conform NEN 5740*, Kerkstraat 1 Rhenen, d.d. 1 november 2019, zie bijlage X). In dit onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- *De licht verhoogde concentraties (koper, lood, kwik) geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.*
- *De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik. In kader van de grondtransactie leveren de gemeten concentraties geen belemmeringen op.*
- *Gezien de datering van de bebouwing (1942) en de zintuiglijk aangetroffen bijmenging met bodemvreemd materiaal (met name metselpuin) in de bodem, wordt geconcludeerd dat de bodem verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van asbest. Bij het voorliggende onderzoek is dat niet verder onderzocht.*
- *Indien uitsluitsel verkregen dient te worden over de aanwezigheid van asbest in de bodem, dient een verkennend onderzoek asbest uit conform de NEN 5707 uitgevoerd te worden. Hiermee wordt onderzoek gedaan naar de aan- of afwezigheid van asbest en welke gevolgen dit kan hebben voor het gebruik of grondtransactie. In kader van een grondtransactie is dat onderzoek ter overlegging met de beide partijen. Ingeval van een (toekomstige) aanvraag van een vergunning zal een aanvullend asbest onderzoek naar alle waarschijnlijk geëist worden door een bevoegd gezag.*
- *Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. De parameter PFAS zal dan ook onderzocht dienen te worden in het kader van het Tijdelijke Handelingskader 8/7/2019. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart).*

Naar aanleiding van dit onderzoek is door BOOT Ingenieurs een verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd conform NEN 5707 (*Verkennd bodemonderzoek asbest conform NEN 5707, Binnenplaats Kerkstraat 1 Rhenen*, d.d. 25 februari 2020, zie bijlage X). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- *Op het maaiveld is visueel en in de bodem zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk;*
- *Met het oog op asbest in de bodem worden geen risico's voorzien voor toekomstig grondtransactie en/of toekomstig gebruik.*

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen functies.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en Zonering'.

Planspecifiek

In het geluidsonderzoek dat is uitgevoerd door Van Kooten Akoestisch advies (*Akoestisch onderzoek, Bouwplan Kerkstraat 1 – 3 in Rhenen*, d.d. 1 november 2021, zie bijlage VI) is ook stilgestaan bij het onderwerp 'Bedrijven en milieuzonering' (zie paragraaf 4.1 en 4.3 van het betreffende onderzoek). Van Kooten Akoestisch Advies komt tot de conclusie dat er bij de aan de orde zijnde functies weliswaar wordt afgeweken van de richtafstanden van de VNG-handreiking 'Bedrijven en zonering', echter dat vanwege de specifieke omstandigheden dit ook te verantwoorden is. Een specifieke geluidsberekening wordt om die reden niet nodig geacht. Voor de nadere uiteenzetting hiervan wordt verwezen naar het betreffende onderzoek.

Conclusie

Gelet op het voorgaande bestaan er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.8.1 Inleiding

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, moet daarom een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- *belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;*
- *belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.*

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. *de kenmerken van het project;*
2. *de plaats van het project;*
3. *de kenmerken van de potentiële effecten.*

4.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage is niet aan de orde voor het project aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet benodigd om tot deze conclusie te komen. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is slechts noodzakelijk als het plan een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ vertegenwoordigt als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Op 15 januari 2020 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het uitwerkingsplan “Ravelijnstraat” in de gemeente Maastricht (ECLI:NL:RVS:2020:100). Uit deze uitspraak blijkt dat in dien geen sprake is van een toename van ruimtebeslag er in beginsel geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Dit is alleen anders wanneer er sprake is van een wijziging van functies die vanwege aard en omvang wel relevante milieugevolgen hebben.

Bij voorliggend plan is geen sprake van een toename van ruimtebeslag. Voorts kan gesteld worden dat de functies welke met dit plan worden toegestaan, gelet op de aard en omvang ervan, geen relevante milieugevolgen hebben. Dat betekent dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk is.

5. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

5.1 Archeologie

Met dit bouwplan worden de gronden niet geroerd, zodat eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie de plannen aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen.

5.2 Cultuurhistorie

Monumenten zoals in de benedenstad van Rhenen dragen bij aan het eigen karakter van de stad. In die zin zijn ze van belangrijke waarde voor de cultuurhistorische identiteit van de stad.

De brandweerkazerne is in 1942-1943 gebouwd naar ontwerp van het architectenbureau van J.F. Berghoef. Er is de laatste jaren weinig aan de panden gedaan. Stichting 't Brandtweer wil met het met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte gebruik de panden in stand houden voor deze en volgende generaties en toegankelijk maken voor dagelijks gebruik.

Dit bestemmingsplan brengt geen veranderingen met zich mee voor wat betreft de bouwmogelijkheden ten aanzien van de panden aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen. Bovendien geldt dat indien er sprake is van een bouwkundige wijziging, er een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en, vanwege de monumentale status, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Met de in dat kader vereiste toetsing door de welstands – en monumentencommissie zijn de relevante cultuurhistorische en monumentale waarden van het pand voldoende beschermd.

Voorts kan worden opgemerkt dat gelet op de aard en de omvang van de nieuwe functies (en daarbij in aanmerking genomen dat er in de bestaande situatie reeds sprake was van een maatschappelijke bestemming op c.q. functie in het pand) de cultuurhistorische waarden en het karakter van de panden aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen met dit plan niet zullen worden aangetast.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie de plannen aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen.

6. JURIDISCHE PLANREGELING

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

a. *Via een dubbelbestemming.* Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een 'dubbelbestemming' (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

b. *Via een aanduiding.* Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Methodiek

6.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel omgevingsvergunningplichtige werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan) en een regel die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent enkel de bestemming 'Centrum'.

De bestemmingsregels kennen allen eenzelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving,
- lid 2 bouwregels,
- lid 3 afwijkingsregels (indien aanwezig),
- lid 4 omgevingsvergunningplichtige werken (indien aanwezig),
- lid 5 wijziging (indien aanwezig).

De bestemmingsomschrijving is de centrale regel van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

7. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar te zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht, respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt, dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en;
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Het plan aan de Kerkstraat 1 – 3 te Rhenen is een initiatief van een private partij. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Om zoveel mogelijk draagvlak te creëren voor de plannen van 't Brandtweer, zijn omwonenden actief betrokken bij het initiatief. Bijgaand een overzicht van de contactmomenten met de omgeving (zie bijlage XI). Uit het overzicht blijkt dat er over het algemeen een positieve houding bestaat ten aanzien van de plannen.

Wettelijke procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen, namelijk van zaterdag 28 mei 2022 tot en met vrijdag 8 juli 2022.

Tijdens deze periode is een schriftelijke zienswijzen ingediend.

Voor de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling en beantwoording ervan wordt verwezen naar de inhoud van bijgaande Reactienota zienswijzen (zie bijlage XII). De zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het plan c.q. het bestemmingsplan. Wel is een bijlage toegevoegd aan de toelichting (bijlage III).

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van

dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht, het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, Vitens en de GasUnie. De Provincie, de Veiligheidsregio en Vitens hebben gereageerd en stemmen in met het plan. Van de overige instanties is geen reactie binnengekomen. Er wordt van uitgegaan dat ook deze geen bezwaar hebben tegen het plan.

OVERZICHT BIJLAGEN

- I. *Definitief Ontwerp, Bureau Bos architecten, d.d. 18 februari 2021*
- II. *Brief Ontheffing parkeereis, d.d. 24 september 2021*
- III. *Onderzoeksbureau Mobycon, d.d. 22 juni 2020*
- IV. *Parkeerberekening 't Brandtweer*
- V. *Memo Actualisatie parkeerberekening ondernemershuis Rhenen, Mobycon, d.d. 25 juni 2021*
- VI. *Akoestisch onderzoek, Bouwplan Kerkstraat 1 – 3 in Rhenen, Van Kooten Akoestisch Advies, d.d. 1 november 2021*
- VII. *Quickscan Wet natuurbescherming Kerkstraat 1 en 3 te Rhenen, Blom Ecologie, d.d. 1 november 2021*
- VIII. *Memo onderzoek stikstofdepositie Kerkstraat 1-3 Rhenen, Langelaar Milieuadvies, d.d. 28 april 2021*
- IX. *Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740, Kerkstraat 1 Rhenen, BOOT Ingenieurs, d.d. 1 november 2019*
- X. *Verkennd bodemonderzoek asbest conform NEN 5707, Binnenplaats Kerkstraat 1 Rhenen, BOOT Ingenieurs, d.d. 25 februari 2020*
- XI. *Overzicht participatie omwonenden*
- XII. *Reactienota zienswijzen*