

Gemeente Rhenen

Bestemmingsplan Binnenstad-Oost



Behoort bij raadsbesluit
van 10 juli 2007
Nr. 5/206 07/3403
De Griffier van RHENEN.

Camp

Behoort bij besluit van
gedeputeerde staten van Utrecht d.d.
12 februari 2008,
nr. 2008INT216563

H
Afdeling Ruimte – Team GRO
H. Hamster

juni 2007

Gemeente Rhenen

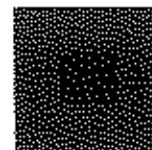
Bestemmingsplan Binnenstad-Oost

INHOUD:
TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN
PLANKAART

Werknummer : 312.302.01
Datum : juni 2007

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Schiegebouw Van Nelleweg 6060 Postbus 13060 3004 HB Rotterdam telefoon 010-4330099

Toelichting

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding en doel	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	BELEIDSKADER.....	5
2.1.	Rijksbeleid.....	5
2.2.	Provinciaal en regionaal beleid.....	5
2.3.	Regionaal beleid	6
2.4.	Gemeentelijk beleid	6
3.	HUIDIGE SITUATIE.....	11
3.1.	Ruimtelijke structuur	11
3.2.	Functionele aspecten.....	13
4.	ONTWIKKELINGSASPECTEN.....	17
4.1.	Visie op hoofdlijnen.....	17
4.2.	Wonen.....	21
4.3.	Voorzieningen	22
4.4.	Ontsluiting	22
4.5.	Parkeren	23
4.6.	Openbare ruimte en groen.....	25
4.7.	Beeldkwaliteit	25
5.	MILIEUASPECTEN	27
5.1.	Wegverkeerslawaaï	27
5.2.	Luchtkwaliteit	28
5.3.	Hinder door bedrijven	29
5.4.	Bodem.....	30
5.5.	Waterparagraaf	31
5.6.	Natuurwaarden	34
5.7.	Cultuurhistorie.....	35
5.8.	Duurzaam bouwen en energie.....	36
5.8.1	Duurzaam bouwen	36
5.8.2	Duurzaam energiebeleid	37
5.9.	Kabels, leidingen en straalverblindings.....	37
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	39
7.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Inspraak	43
7.1.	Overleg	43

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

De gemeente Rhenen heeft in de eerste helft van 1999 een DPO (distributie-planologisch onderzoek) en een structuurvisie laten opstellen voor ontwikkelingen in het oostelijke deel van de binnenstad van Rhenen (Binnenstad-Oost). Beide plannen zijn in de tweede helft van 1999 gepresenteerd aan de bevolking en in de gemeenteraad vastgesteld.

Aanleiding hiertoe was het feit dat de gemeente en particulieren de afgelopen jaren allerlei initiatieven ontplooid hebben in het gebied Binnenstad-Oost. De initiatieven betreffen functieverandering, uitbreiding, verplaatsing, verbouwing, nieuwbouw en herinrichting. De meeste initiatiefnemers zijn in het gebied gevestigd en zoeken naar ruimte die beter aan hun wensen voldoet.

Daarnaast heeft de gemeente een nieuw gemeentehuis gebouwd, waardoor de voormalige locatie in de binnenstad beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen. Dit kan een keten van verplaatsingen op gang brengen.

Het voorkeursmodel van de structuurvisie omvat de volgende ontwikkelingen in de oostelijke binnenstad waarvan de eerste inmiddels plaatsvond:

- Verplaatsing gemeentehuis naar locatie "Sport en Spel".
- Verplaatsing Albert Heijn naar voormalige locatie gemeentehuis, met appartementen erboven (project 1).
- Verplaatsing Aldi naar het voormalig gebouw van Albert Heijn.
- Sanering taxibedrijf Van Suijchem, nieuwbouw stadswoningen en appartementen (project 2).
- Nieuwbouw appartementen op locatie de Brakken (project 3).
- Realisering van gebouwde parkeervoorzieningen op alledrie de locaties.
- Inrichting van de openbare ruimte, met onder andere versterking van het groen in het Koninkin Elisabethplantsoen door verwijdering van parkeerplaatsen in het schootsveld (project 4).

Vervolgens zijn randvoorwaarden geformuleerd voor drie bouwprojecten (1-3) en één openbare ruimte-project (4), neergelegd in het rapport '4 projecten' (april 2000).

Daarna is het ontwerp door een architect uitgewerkt tot een schetsontwerp in overleg met een projectontwikkelaar, en is tussen de gemeente en de ontwikkelaar een overeenkomst getekend, bekrachtigd door de gemeenteraad (2001).

Nadien zijn de ontwikkelingsplannen nader aangepast, en zijn nog opgesteld de rapporten "Openbare ruimte Schootsveld" (2001) en "Bebouwingsleidraad 3 projecten Rhenen Binnenstad-oost" (2002).

Reeds in 2001 is een voorontwerpbestemmingsplan voor het gebied Binnenstad-Oost in procedure gebracht. Door de opgeroepen maatschappelijke weerstand is de procedure echter gestopt. In de daarop volgende periode zijn diverse planwijzigingen doorgevoerd. Naast aanpassing en verdere uitwerking van de afzonderlijke projecten is het plangebied gewijzigd door het betrekken van de bebouwing van "De Droge Doelen" en het naastgelegen café Betsie in project 1. Hierdoor zijn ruimtelijk en functioneel structurele verbeteringen ontstaan. Tenslotte is in de fase tussen voorontwerp- en ontwerp bestemmings-

plan het ontwerp voor projectdeel 2 aangepast. De stedenbouwkundige implicaties hiervan zijn in de bebouwingsleidraad verwerkt.

Als gevolg van de planwijzigingen is de "Bebouwingsleidraad 3 projecten Rhenen Binnenstad-oost" (uit 2002) aangepast in de "Bebouwingsleidraad 2005, 4 projecten Rhenen Binnenstad-oost" (oktober 2005). Dit, door de gemeenteraad vastgestelde document, is aangepast in de bebouwingsleidraad 2007. Deze leidraad is samen met het ontwerp bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. De Bebouwingsleidraad 2007 is een belangrijke basis van het onderhavige bestemmingsplan en is met name in hoofdstuk 4 verwerkt. Gezien de planwijzigingen is tevens het DPO uit 1999 geactualiseerd in een visie op de winkelstructuur van Rhenen door adviesbureau Kardol (2005). Dit betekent ook dat het bestemmingsplan op onderdelen afwijkt van de structuurvisie Binnenstad-Oost...

De ontwikkelingsrichting van Binnenstad-oost zoals geschetst in de bebouwingsleidraad vergt een wijziging van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de drie bouwprojecten en de openbare ruimte.

Doel van het bestemmingsplan is het:

- Beschermen van de aanwezige waarden (schootsveld).
- Rekening houden met rechten van gevestigde functies.
- Sturen van ontwikkelingen in de gewenste richting.
- Ormischrijven van globale normen voor beeldkwaliteit.
- Legaliseren van projecten voor nieuwbouw en herinrichting.

Het bestemmingsplan is specifiek afgestemd op de nieuwbouwprojecten. Als de bouwprojecten gerealiseerd zijn, kan het plangebied van Binnenstad-Oost in een nieuw bestemmingsplan voor de hele binnenstad worden geïntegreerd.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de oostelijke binnenstad van Rhenen. De grenzen van het plangebied liggen aan de Bantuinweg in het noorden, de Nieuwe Veenendaalseweg in het oosten, de Herenstraat in het zuiden en Plantsoenstraat en Koningin Elisabethplantsoen in het westen.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Binnenstad (1986). Voorliggend bestemmingsplan vervangt de vigerende regelingen voor de gronden die binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen zijn.

1.4. Leeswijzer

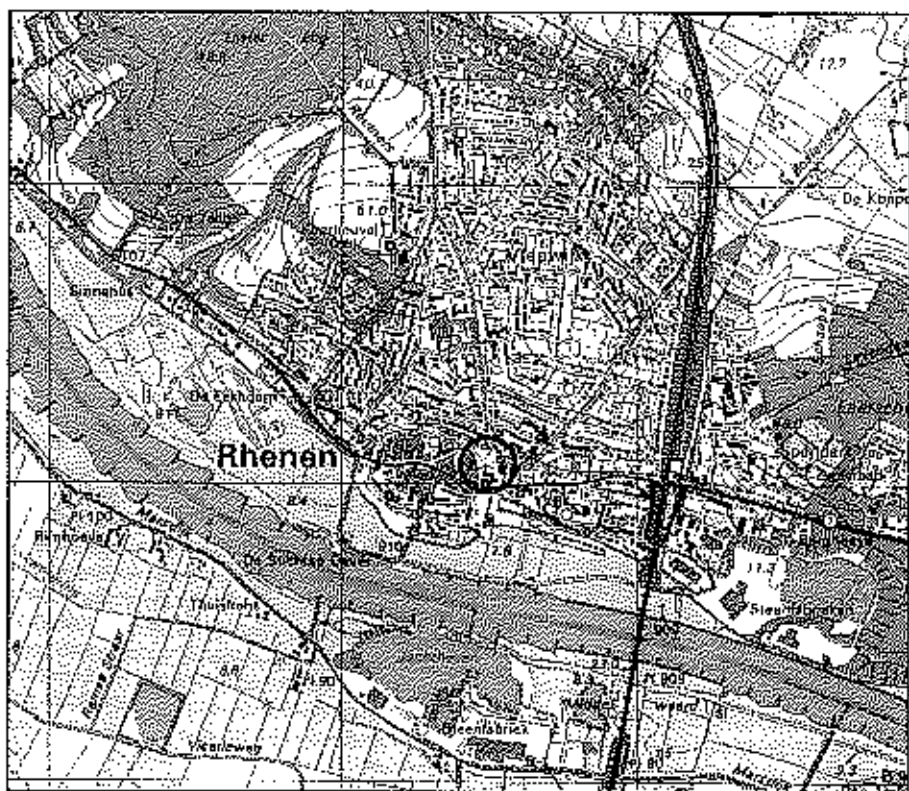
Deze inleiding schetst de aanleiding, het doel en de aard van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van het vigerend beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.

Hoofdstuk 3 gaat in op de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied.

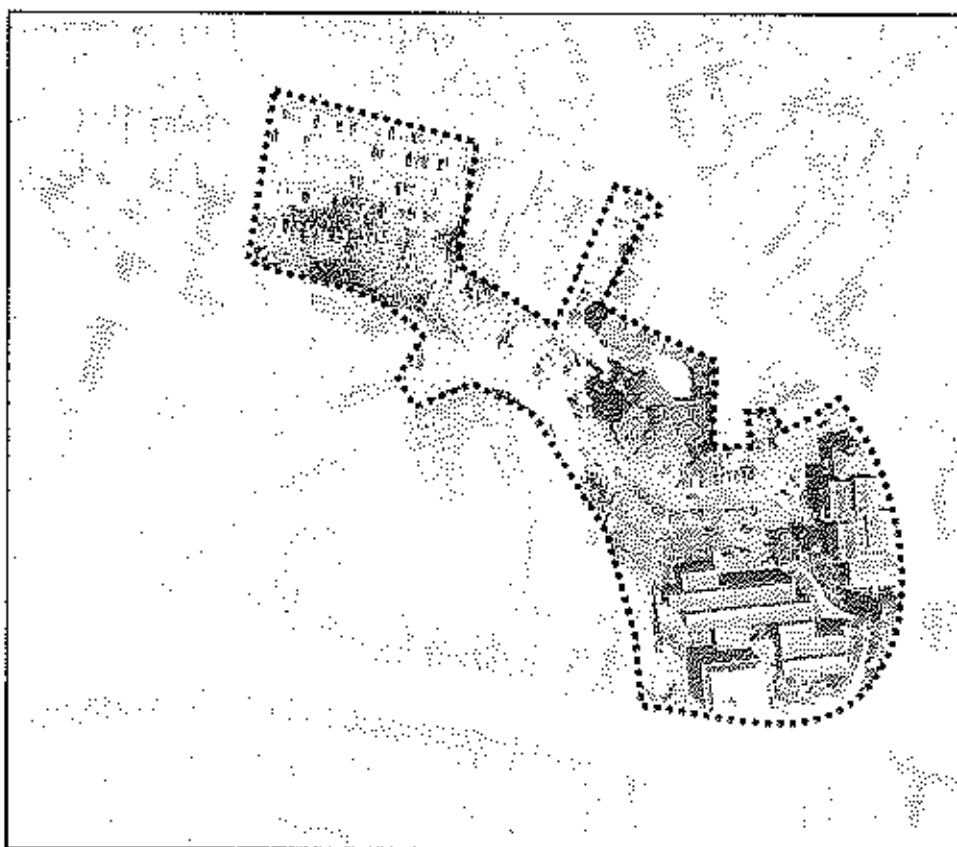
Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de voorgenomen ontwikkelingsrichting van de Binnenstad-Oost.

Hoofdstuk 5 behandelt relevante milieu-aspecten, zoals (milieu)hinder, bodemkwaliteit en waterhuishouding; ook worden aanwezige en relevante kabels, leidingen en straalverbindingen beschreven. Ook de economische verantwoording komt daar aan de orde. Hoofdstuk 6 licht de gehanteerde planmethodiek toe, de wijze van bestemmen en de opbouw van de juridische voorschriften.

Hoofdstuk 7 doet tenslotte verslag van de verschillende informatie-, overleg- en inspraakmomenten.



Ligging van het plangebied



Plangebied

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte beschrijft het nationaal ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2030.

Het rijk richt zich in hoofdzaak op de gebieden binnen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De gemeente Rheden maakt hiervan onderdeel uit. Het regionaal stedelijk netwerk WERV (Wageningen-Ede-Rheden-Veenendaal), waartoe de gemeente Rheden behoort, is aangewezen als economisch kerngebied. Het WERV is nauw verbonden met het aangrenzende nationaal stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen en kent een soortgelijke economische structuur met een relatief sterke vertegenwoordiging van industrie en logistiek. Voor de gemeente geldt een bundelingsstrategie ten aanzien van verstedelijking en economische activiteiten. Dat wil zeggen dat gebouwd wordt in of aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Voor het plangebied is sprake van sloop en nieuwbouw van woningen en voorzieningen binnen het bestaand bebouwd gebied. Aandacht dient uit te gaan naar een goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem, een balans tussen groen en verstedelijking en een optimale aansluiting op de waterhuishouding.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004)

Het Streekplan 2005-2015 geeft vanuit de begrippen kwaliteit, uitvoering en samenwerking uitwerking aan het provinciaal ruimtelijk beleid. Het primaire doel is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Daartoe wordt ingezet op een evenwicht tussen (leef)kwaliteit en de druk op de ruimte door een beheerste groei. Nieuwe woningbouw dient met name plaats te vinden in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. De gemeente Rheden maakt geen deel uit van deze gewesten. Er geldt een terughoudend verstedelijkingsbeleid voor de gemeente. Inbreiding, herstructurering en renovatie van het bestaand bebouwd gebied dient voor uitbreiding te gaan. Met de ontwikkeling in het oosten van de binnenstad is nadrukkelijk sprake van een inbreidingslocatie.

Nieuwbouw dient tegemoet te komen aan de behoeften van de kern en beschikbaar te komen voor de eigen inwoners. Rheden heeft daarbij vanuit het regionaal stedelijk netwerk WERV een regionale opvangfunctie voor Veenendaal. Starters en senioren verdienen extra aandacht. Aanwezige cultuurhistorische elementen dienen te worden behouden en versterkt. In het plangebied blijft daartoe het internaat als beeldbepalend pand behouden. Voor de gemeente Rheden bedraagt de kwantitatieve woningbouw-opgave 570 woningen in de periode 2005-2015, waarvan een gedeelte in het plangebied wordt gerealiseerd.

Ook in het Beleidsplan recreatie en toerisme (1994) benadrukt de provincie het belang dat zij hecht aan het cultuurhistorische karakter van diverse kernen in de provincie. Het beleid is onder meer gericht op ondersteuning van de toeristische ontwikkeling van oude steden en stadjes en van de verbetering van de toegankelijkheid van oude steden en

dorpen (bijvoorbeeld door het creëren van parkeerterreinen buiten de oude centra). De provincie ondersteunt gemeenten in dit kader door middel van subsidiëring, advisering en planologische medewerking.

De provincie geeft in dit beleidsplan verder aan dat de recreatieve aantrekkelijkheid van de Lek/Nederrijn bij Rhenen vergroot moet worden door kwalitatieve uitbouw van de recreatie-concentratiepunten.

Voor de realisering van de projecten is ISV-subsidie toegekend in het kader van het investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. De toekenning van de subsidie is gekoppeld aan de daadwerkelijke fysieke uitvoering van het project.

2.3. Regionaal beleid

Regionale structuurvisie WERV

De colleges van de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal hebben op 14 augustus 2004 ingestemd met de Regionale Structuurvisie WERV. Deze visie geeft aan hoe de gemeenten zich tot 2030 op het gebied van wonen en werken willen ontwikkelen. Tot de periode 2015 geldt de afspraak, dat ruimtelijke ontwikkelingen van wonen (en werken) plaats dienen te vinden binnen de in bestaand beleid vastgelegde locaties. Voor wonen wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op inbreiding. In de visie is het plangebied niet specifiek aangewezen als een ontwikkelingslocatie.

In de regionale structuurvisie zijn tevens randvoorwaarden vastgelegd voor een WERV Volkshuisvestingsplan.

2.4. Gemeentelijk beleid

Positie Rhenen regionaal en provinciaal

In voorbereiding op de Regionale structuurvisie WERV en het streekplan heeft de gemeente de structuurvisie Positie Rhenen regionaal en provinciaal opgesteld. Ten aanzien van de woningbouw is het uitgangspunt, dat Rhenen een regionale woningmarkt heeft waarbinnen lokaal maatwerk mogelijk moet blijven. Nieuwe woningbouw vindt in beginsel plaats op inbreidingslocaties. Daarbij wordt ingezet op een strategie van woningbouw voor senioren. Meer gewilde woningen op vrije kavels komen daardoor vrij, zodat de doorstroming op de woningmarkt bevordert kan worden.

Voorzieningen blijven zoveel mogelijk centraal in de kern Rhenen gesitueerd.

Bestemmingsplan Binnenstad

In het vigerende bestemmingsplan (1986) heeft de gemeente de volgende uitgangspunten aangegeven voor de ontwikkeling van de binnenstad:

- De historisch gegroeide bebouwingsstructuur vormt het uitgangspunt voor de ontwikkeling.
- De binnenstad dient een ontmoetingscentrum bij uitstek te blijven. Dit stelt eisen aan de bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum.
- De woonfunctie van de binnenstad moet behouden blijven; waar mogelijk moet uitbreiding ervan worden gestimuleerd.
- Voor zover mogelijk dienen gunstige voorwaarden te worden gecreëerd voor de ontwikkeling en versterking van de binnenstad als winkel- c.q. voorzieningencentrum van de gemeente.

- Grootschalige en hinderveroorzakende bedrijven moeten uit de binnenstad worden geweerd.
- De verkeersfunctie dient mede te worden afgestemd op de winkel- en woonfunctie van de binnenstad.

Het feit dat de historisch gegroeide bebouwingsstructuur als uitgangspunt wordt gehanteerd, betekent niet dat er een conserverend beleid moet worden gevoerd. Ontwikkelingen zijn zeker mogelijk, mits aangesloten wordt op het reeds aanwezige harmonieuze ensemble van vrij eenvoudige architectuur.

Het beleid van de gemeente is erop gericht de winkelfunctie van de binnenstad van Rhonnen verder te versterken, onder meer door een verdere concentratie van de winkels. Hiertoe worden goede expansiemogelijkheden voor gevestigde of te vestigen winkelbedrijven nagestreefd.

De nadruk op het versterken van de woonfunctie in de binnenstad komt voort uit de wens het inwonertal van de gemeente op een constant niveau te kunnen handhaven. Dit is al jaren één van de belangrijkste doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarnaast is stimulering van de woonfunctie gewenst om het aantrekkelijk en levendig karakter van de binnenstad, ook buiten de winkeluren, in stand te houden.

Bij uitbreiding van de woonfunctie is enige variatie in woningtypen gewenst. In het centrumgebied dient de woonfunctie in de vorm van bovenwoningen zoveel mogelijk te worden behouden.

Het behoud van de open zone om de binnenstad, het vroegere schootsveld rondom de vesting, is een uitgangspunt.

De hiervoor uit het vigerende bestemmingsplan aangehaalde uitgangspunten zijn in hoofdzaak nog steeds van kracht.

Structuurvisie Binnenstad-Oost

In de Structuurvisie Binnenstad-oost (1999) heeft de gemeente een actuele ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de oostelijke binnenstad neergelegd, met als doel:

- Het versterken van ontwikkelingen.
- Een aantrekkelijker en economisch krachtiger centrum.
- Het toenemen van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het signaleren en oplossen van knelpunten.

In de structuurvisie zijn mogelijke verplaatsingsketens in beeld gebracht en de keuze tussen de spreiding of concentratie van voorzieningen afgewogen, resulterend in een voorkeursmodel. Dit gaat uit van situering van Albert Heijn met bovenwoningen en een parkeergarage. Meer naar het noorden wordt de buitenrand van het schootsveld versterkt door nieuwe woonbebouwing. Het schootsveld ligt aan de westzijde tussen de Plantsoenstraat en het nieuwe supermarktcomplex en staat daar zichtbaar in verblindings met de zuidelijke helft van het schootsveld en de uiterwaarden. Het winkelcircuit wordt verder versterkt door herinrichting van de Plantsoenstraat en door toevoeging van kleine winkels tegenover de bestaande meubelwinkel langs deze straat.

Distributie planologisch onderzoek (DPO)

In 1999 is, gelijktijdig met het opstellen van de structuurvisie Binnenstad-Oost, een distributie planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd door Zandvoort Ordening en Acties. Om het voorliggend bestemmingsplan te voorzien van een actuele onderbouwing en als gevolg van de zich voorgedane ontwikkelingen, is in augustus 2005 een actualisatie van het DPO uit 1999 gemaakt door adviesbureau Kardol. De bijbehorende rapportage beschrijft het onderzoek naar het huidige en toekomstige ruimtelijke en distributieve profiel van de winkelstructuur van de kern Rhenen. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de winkelstructuur van het centrum, maar tevens wordt een overzicht gegeven van de totale winkelstructuur van de gemeente Rhenen. Uit de rapportage blijkt het volgende.

De versterking van de winkelstructuur in de gemeente Rhenen zal gericht moeten zijn op enerzijds de nieuwe plannen in het centrum, de Binnenstad-Oost, maar anderzijds ook op winkelstructuurversterking en andere delen van het centrum en in andere winkelgebieden. Hierbij dient wel de marginale distributieve ruimte in ogenschouw te worden genomen. Distributief gezien zijn er zowel in de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector niet of nauwelijks mogelijkheden tot uitbreiding van het winkelareaal. Het reeds ingezette gemeentelijk beleid, verplaatsing en schaalvergroting van lokaal gevestigde bedrijven, wordt dan ook nadrukkelijk onderschreven. De maatregelen zullen daarnaast vooral gericht moeten zijn op het verbeteren van de ruimtelijke en commerciële condities van de gevestigde aanbieders.

Door de herontwikkeling van het oude gemeentekantoor tot winkelgebied zullen de ruimtelijke condities verbeterd worden. Dit zal uiteindelijk vooral leiden tot een geleidelijke versterking van de lokale koopkrachtbinding, hetgeen positieve effecten zal opleveren voor het functioneren van het gehele centrumwinkelgebied. Om dit geheel te versterken zal een samenhangend additioneel verbeterpakket opgesteld en uitgevoerd moeten worden met ingrepen op het gebied van onder andere de parkeersituatie, de functionele en fysieke samenhang, de loopstromen en de oversteekbaarheid. Gecombineerd met enkele andere (beschelden) winkelverbeteringen buiten het centrum van Rhenen, kan zo voor de gehele gemeente een modern toegerust winkelareaal ontstaan.

Woonmarktanalyse

De gemeente Rhenen en de Rhenense Woningstichting hebben een woningmarktanalyse uitgevoerd naar de woonwensen van de Rhenense bevolking. Deze analyse dient als basis voor een woonvisie en daaruit volgend een gezamenlijke visie op wonen, welzijn en zorg.

Op basis van een bevolkingsprognose uitgaande van een migratiesaldo = 0, is een woningbehoefteprognose opgesteld. Deze woningbehoefte voor de gemeente Rhenen bedraagt voor de periode tot 2015 circa 490 – 560 woningen.

In Rhenen is onder meer de locatie Binnenstad-Oost als woningbouw-locatie aangemerkt. In totaal kunnen op deze locatie circa 110 nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden. Er is sprake van een projectmatige ontwikkeling, waarbij geen particulier opdrachtgeverschap plaatsvindt. De woningen worden gefaseerd gerealiseerd in de periode 2007 - 2009:

In de woningmarktanalyse zijn diverse doelgroepen met een eigen woonstijl onderscheiden. Groei valt met name te verwachten in de doelgroepen senioren: (dorpsgebonden, mobiele en bemiddelde senioren (ca. 44% in 2015). De woonwensen van de doelgroepen zijn in beeld gebracht. Ook starters zijn een belangrijke doelgroep. Senioren en starters zijn daarbij voor een belangrijk deel op zoek naar een appartement met lift. Vanuit senioren bestaat een groeiende behoefte aan wonen, zorg en welzijn. Uitgangspunt is dat senioren zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, eventueel met zorg thuis en aanpassing van de woning.

Op grond van de vraag-aanbod verhoudingen is een drietal scenario's voor nieuwbouw-programma's opgesteld: bouwen voor starters, seniorenwoningen ter bevordering van de doorstroming, bouwen duurdere koopwoningen ter bevordering doorstroming. Er is geen specifieke keuze gemaakt voor een scenario in de woningmarktanalyse.

Beleidsplan Parkeren

Reeds een aantal jaren wordt de noodzaak van verbetering van het parkeerregime in Rhenen-centrum gezien. In de verantwoordingsrapportage van het Beleidsplan Parkeren (1997) zijn de hoofdlijnen van het beleid vastgelegd. In deze rapportage erkent de gemeente het belang van een goede autobereikbaarheid van het centrum, vanwege haar regionale functie. Het streven is de parkeerdruk in het centrum niet boven een bezettingsgraad van 85% uit te laten komen. Het beleid is met name gericht op het scheiden van kortparkeerders en langparkeerders.

Verkeersstructuurplan

De gemeente heeft de afgelopen jaren een aantal sectorale verkeersplannen opgesteld, gericht op verkeer en vervoer. Ten behoeve van een integraal verkeers- en vervoersbeleid is vervolgens een overkoepelende rapportage verschenen, gericht op het nemen van concrete maatregelen: het Verkeersstructuurplan (2001).

Aan de hand van het convenant Duurzaam Veilig zijn de volgende acties in beeld gebracht: het benoemen van een voorlopige wegencategorisering, (brom)fiets van rechts voorrang, bromfiets op de rijbaan, voorrangsregeling op alle kruispunten van verkeersaders, beginnen met uitbreiden van 30km/uur gebieden en het garanderen van een uniforme vormgeving van rotondes.

De gemeente geeft aan dat ze het fietsen wil stimuleren en de kwaliteit ervan wil verbeteren. Als één van de meest effectieve maatregelen in het kader van de stimulering van het fietsgebruik wordt het bieden van een netwerk van kwalitatief hoogwaardige fietsroutes gezien. Naast diverse maatregelen die daar op zijn gericht, stelt de gemeente voor de fietsenstallingen te verbeteren. Hierbij worden onder meer de stallingen in het centrum van de kern Rhenen genoemd.

Groenstructuurplan

Het groenbeleid van de gemeente Rhenen, vastgelegd in het Groenstructuurplan (1994), is gericht op het verhogen van de algemene milieu- en ecologische kwaliteit in en om de kernen. Mogelijkheden om de gestelde doelstellingen te bereiken zijn (onder meer) gelegen in:

- Zorgen voor aantrekkelijk groen (voldoende differentiatie) met een goed aanzien.
- Het bij nieuwe ontwerpen zo min mogelijk opnemen van kleine vakken.
- Het opstellen van een bomenstructuurplan. Dit is noodzakelijk voor het behoud en de verdere ontwikkeling van een duurzame bomenstructuur. Deze structuur dient afgestemd te worden op de stedenbouwkundige structuur.
- Het zoveel mogelijk behouden van de monumentale bomen binnen de kernen.
- Het behouden van het Koningin Elisabethplantsoen. Dit is van essentieel belang voor de groenstructuur van Rhenen.

3. HUIDIGE SITUATIE

3.1. Ruimtelijke structuur

Bodem en water

Het plangebied bevindt zich ten noordwesten van de Grebbeberg die onderdeel uitmaakt van het stuwwalcomplex van de Utrechtse Heuvelrug. Deze stuwwal is door het landijs in de voorlaatste ijstijd gevormd. Het bodemmateriaal behoort tot de formatie van Drenthe. Afgaande op de grondwaterkaart van TNO-IGG (blad 39 oost-Rhenen) bevindt het grondwater zich op grote diepte (circa 38 m - maaiveld).

Historische context

Rhenen is vanwege de centrale, strategische ligging in het rivierengebied door de jaren heen van grote betekenis geweest. Omstreeks 1250 kreeg Rhenen stadsrechten. Grote delen van de binnenstad ademen nog steeds een historische sfeer. Dit komt vooral door het stratenpatroon en het schootsveld. Door sloop en door de bombardementen van 1940 en 1945 zijn veel waardevolle historische elementen uit de binnenstad verdwenen.

Waardevolle structuren

Historisch waardevolle structuren, - waar het plangebied onderdeel van uitmaakt - zijn vooral:

- *De ovale hoofdvorm:* de binnenstad heeft een eenvoudige en sterke hoofdvorm.
- *Het schootsveld bovenstad:* een groenzone van vrij constante breedte en met een duidelijk waarneembaar hoogteverschil langs de rand van de binnenstad.
- Het meest karakteristieke profiel is aanwezig ten westen van de molen. Tussen de molen en de Molenstraat is het hoogteverschil in het schootsveld het grootst.
- *Het schootsveld benedenstad:* een open stadsrand die nog steeds in open verbinding staat met de uiterwaarden, maar al eeuwenlang zonder gracht.
- De verschillende *stratenpatronen in de 4 kwadranten:* (noord- zuid, diagonaal, oost-west en rond de kerk).
- De *smalle, gebogen en besloten straatprofielen:* zorgen voor afwisselende gevelaanzichten en een echte binnenstadssfeer, zelfs bij nieuwbouw.
- *Gewijzigde straatprofielen in oude stijl:* vooral de ovale pleinruimte van de Frederik van de Palts-hof.

Waardevolle gebouwen

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Net ten westen van het plangebied staan twee tot monument aangewezen gebouwen: de Panoramamolen en het pand aan de Molenstraat 25.

Belangrijke beeldbepalende panden zijn de 'poort-gebouwen' die de oostelijke en westelijke toegang tot de binnenstad markeren, waaronder het oude hoofdgebouw van het oude gemeentehuis (voormalig internaat). Dergelijke beeldbepalende panden hebben geen officiële status.

In de oorlog en in de wederopbouwperiode zijn de gevelwanden op grote schaal opgevuld door bebouwing in historiserende stijl ('Delftsche school') in de oude rooilijnen. Karakteristiek zijn vooral: individuele, kleinschalige bebouwing, traditionele materialen, verti-



Sfeerbeelden plangebied

cale gevelindeling, tot boven het dakvlak gebouwde perceelscholdende muren, bijzondere hoekoplossingen en poortgebouwen.

Karakteristieke topografie

Een van de meest opvallende kenmerken van de binnenstad is het aanwezige hoogteverschil. Tussen het hoogste en het laagste punt in noord- zuidrichting bedraagt het verschil ongeveer 15 tot 20 meter. In oost- westrichting neemt de hoogte langzaam af naar het westen. Dit karakteristieke profiel is vooral bij de Panoramamolen nog enigszins herkenbaar (geen aantasting door parkeren, niveauverschillen, restanten van de stadsmuur aanwezig).

Binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan bedraagt het hoogteverschil van het noordelijk naar het zuidelijk deel ca. 7,5 m. Het grootste hoogteverschil (ca. 4 m.) wordt daarbij overbrugd tussen de Merenstraat en de M.W. van der Waalstraat.

3.2. Functionele aspecten

Wonen

In het plangebied zijn verspreide eengezinswoningen en een aantal bovenwoningen aanwezig. Behoud van de bovenwoningen is wenselijk in verband met sociale controle.

Op de hoek van de Nieuwe Veenendaalseweg is een complex voor huisvesting van een- tweepersoonshuishoudens aanwezig (De Droge Doelen). De wooneenheden zijn rond een kleine centrale hal gebouwd. Het complex heeft bijna naar alle zijden ramen, die tevens de enige buitenramen van de wooneenheden zijn. Dit geeft het complex een levendig aanzien, maar maakt het moeilijk om er nieuwe bebouwing voor of tegenaan te bouwen.

De planontwikkeling heeft in goed overleg met de eigenaar plaatsgevonden. Dit heeft er in geresulteerd dat het complex in de nieuwbouwontwikkeling zal worden betrokken en in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen.

Aan de Nieuwe Veenendaalseweg, tegenover het plangebied, zijn nieuwe appartementen gebouwd voor senioren, met parkeren op eigen terrein en met gebouwde parkeervoorzieningen.

Bedrijven

In het blok Molenstraat - M.W. van der Waalstraat was een garagebedrijf aanwezig. Hier werden taxi's gestald en garages aan omwonenden verhuurd. De voormalige bedrijfsbebouwing, inclusief de bovenwoning verdwijnt, waarmee de locatie vrijkomt.

Detailhandel

In het plangebied is op dit moment geen detailhandel aanwezig. Aan de Molenstraat en de Merenstraat vullen winkels op de begane grond bijna de hele straatwand.

Dienstverlening

Het gemeentekantoor is verhuisd. Het gebouw zal worden gesloopt, behalve het oude hoofdgebouw, (voormalig Internaat).

Verspreid in en rond het plangebied liggen enkele kleinschalige vestigingen voor zakelijke dienstverlening. Hierbij gaat het enerzijds om ambachten (kapper) en anderzijds om instellingen als banken, makelaars, reis- en uitzendbureaus.

Horeca

Aan de Nieuwe Veenendaalseweg is een horecavestiging (café Betsie) aanwezig. De betreffende horecavestiging wordt in de nieuwbouwwontwikkeling betrokken en maakt onderdeel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Groen

Het westelijke deel van het plangebied is het schootsveld, een groenzone van vrij constante breedte. De noordelijke helft van het schootsveld is verreweg het grootste openbaar groengebied van de binnenstad. De aantasting door parkeren is storend, omdat het juist in een smal gedeelte gebeurt en het schootsveld bijna tot een wegberm gedegradeerd wordt. Aan weerskanten van de molen is het schootsveld het mooist (niet te smal, weinig aangetast, aantrekkelijk profiel, fraaie details). De noordelijke helft van het schootsveld is niet verbonden met andere groengebieden in en rond de stad, zoals het bos op de Heuvelrug of het plantsoen op de locatie Sport en Spel.

In het gebied zijn nog enkele oude bomen aanwezig. Deze zijn bij achtereenvolgende herinrichtingen zorgvuldig gespaard. Ook de jongere bomen in het schootsveld zijn over het algemeen passende en waardevolle bomen.

De kleine bomen in Molenstraat en Molenpad zijn van een lagere orde, vriendelijke, bescheiden onderdelen van het straatmeubilair.

Auto ontsluiting

Het noordoostelijke kwadrant is het enige deel van de binnenstad, dat direct van buitenaf wordt ontsloten, namelijk via de Nieuwe Veenendaalseweg, wat een sterk verkeersaantrekkende werking op het gebied heeft.

De Herenstraat (provinciale weg N225) is een regionale verbinding tussen o.a. Wageningen, Rhenen en Amerongen, met vrij veel vrachtverkeer. In 1993 is het profiel opnieuw ingericht.

De Nieuwe Veenendaalseweg sluit de noordelijke woonwijken van Rhenen aan op de Herenstraat en is vrij druk. In 1994 is deze aansluiting als rotonde vormgegeven. Dit remt het verkeer naar de binnenstad goed af. De Nieuwe Veenendaalseweg zal als 30 km-gebied worden heringericht.

Voor de huidige straten binnen het plangebied geldt een 30 km/u-regime. In de toekomst is hier geen autoverkeer mogelijk, uitsluitend ten behoeve van laden en lossen. Een verdere ontwikkeling van het centrum in oostelijke richting maakt een intensivering van het verkeer op de Nieuwe Veenendaalseweg en de Herenstraat waarschijnlijk.

Openbaar vervoer

De Herenstraat vormt een belangrijk openbaar vervoertraject met meerdere lijndiensten richting Remmerden en Elst (in westelijke richting) en Wageningen (in oostelijke richting). Via de Nieuwe Veenendaalseweg loopt één buslijn richting Rhenen.

Langzaam verkeer

Rechtstreekse fietsroutes van de binnenstad naar de buitenwijken ontbreken. Dit geldt ook voor wandelroutes.

Het Bantuinpad is het enige geschikte pad in noordelijke richting. De routes voor langzaam verkeer zijn nu op veel plekken ondorgeschikt aan het autoverkeer.

Laden en lossen

Bijna overal maakt het vrachtverkeer voor laden en lossen gebruik van dezelfde ruimte als het overig verkeer. Het meeste laden en lossen gebeurt nu via een lus langs de Brakken, de Molenstraat en de M.W. van der Waalstraat. Aparte expeditiestraten of -routes zijn niet aanwezig, behalve de lus bij de voormalige Albert Heijn. Laden en lossen in de Molenstraat gebeurt door bestelauto's voor de deur of achterom via de Mensstraat of het Molenpad.

Door de toegenomen schaal van het vrachtverkeer is zowel het rijden (brede rijbanen, ruime draaicirkels) als het lossen een probleem. Vooral in de Molenstraat is het lossen hinderlijk.

In de toekomstige situatie wordt het oostelijk deel van de binnenstad geheel afgesloten voor het gemotoriseerd verkeer, waarbij laden en lossen voor de nieuwe supermarkt en overige voorzieningen mogelijk blijft. De M.W. van der Waalstraat en Molenstraat zullen door middel van een flexibel systeem worden afgesloten. De aan- en afvoerroute voor de supermarkt betreft de route M.W. van der Waalstraat - Molenstraat.

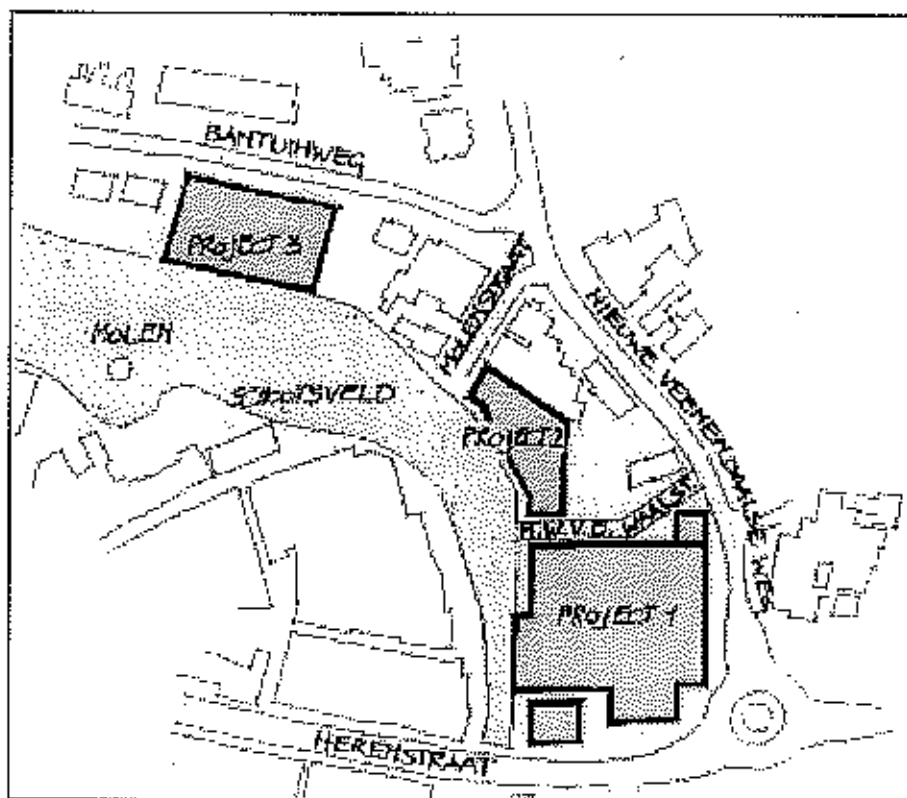
Parkeren

Alleen in de oostelijke binnenstad komen parkeerconcentraties van enige omvang voor. In het plangebied zijn ongeveer 235 parkeerplaatsen aanwezig.

Als de Herenstraat tot aan de F. van de Paltshof mee wordt gerekend, zijn ruim 300 parkeerplaatsen aanwezig. Op de parkeerkaart van de oostelijke binnenstad is goed te zien dat:

- Langs de Herenstraat in directe nabijheid van het plangebied alleen een beperkt aantal langsparkeerplekken aanwezig is.
- De parkeerterreinen zich alleen in en vlak naast het schootveld bevinden.
- Alle aanvaardbaar geachte hoeken en gaten zijn ingevuld.
- Dat de ontsluitingslussen en parkeeroplossingen plek voor plek verkeerskundig zijn bepaald; de ruimtelijke inpassing in de omgeving is ondergeschikt gebleven.

De beoogde concentratie van functies zal leiden tot een verdere verhoging van de parkeerdruk.



Projecten Binnestad-Oost

4. ONTWIKKELINGSASPECTEN

4.1. Visie op hoofdlijnen

De ruimte in de binnenstad is schaars. De schaarste is geleidelijk gegroeid. De centrumfuncties zitten elkaar nu steeds meer in de weg. De verplaatsing van het gemeentehuis biedt kansen om de schaarste te verminderen. Er kan een keten van verplaatsingen ontstaan met de volgende resultaten:

- Economische versterking van het centrum.
- Concentratie en beheerste groei van trekkers in het noordoostelijk kwadrant.
- Instandhouding en aanvullende concentratie van kleinere winkels in de directe omgeving van de trekkers.
- (Gedeeltelijke) verplaatsing van de grootschalige meubelwinkel door kleinschaliger en levendiger centrumvoorzieningen.
- Handhaven van bestaande bovenwoningen; toevoeging van (boven)woningen bij nieuwbouw.
- Uitbreiden en concentreren van parkeervoorzieningen, al dan niet in gebouwde vormen.
- Compleet maken van het centrum door strategische situering van dienstverlening en horeca.
- Benutten van kansen voor dubbel grondgebruik.

Met de realisatie van het project Binnenstad-Oost kunnen deze resultaten worden behaald. In hoofdlijnen bestaat het project uit vier ontwikkelingen:

- Project 1: bouwlocatie voormalig gemeentekantoor.
- Project 2: bouwlocatie Van Suijlichem.
- Project 3: bouwlocatie de Brakken.
- Project 4: inrichting openbare ruimte.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van deze ontwikkelingen mogelijk. Hierna volgt een toelichting van de projecten.

Project 1: bouwlocatie voormalig gemeentekantoor

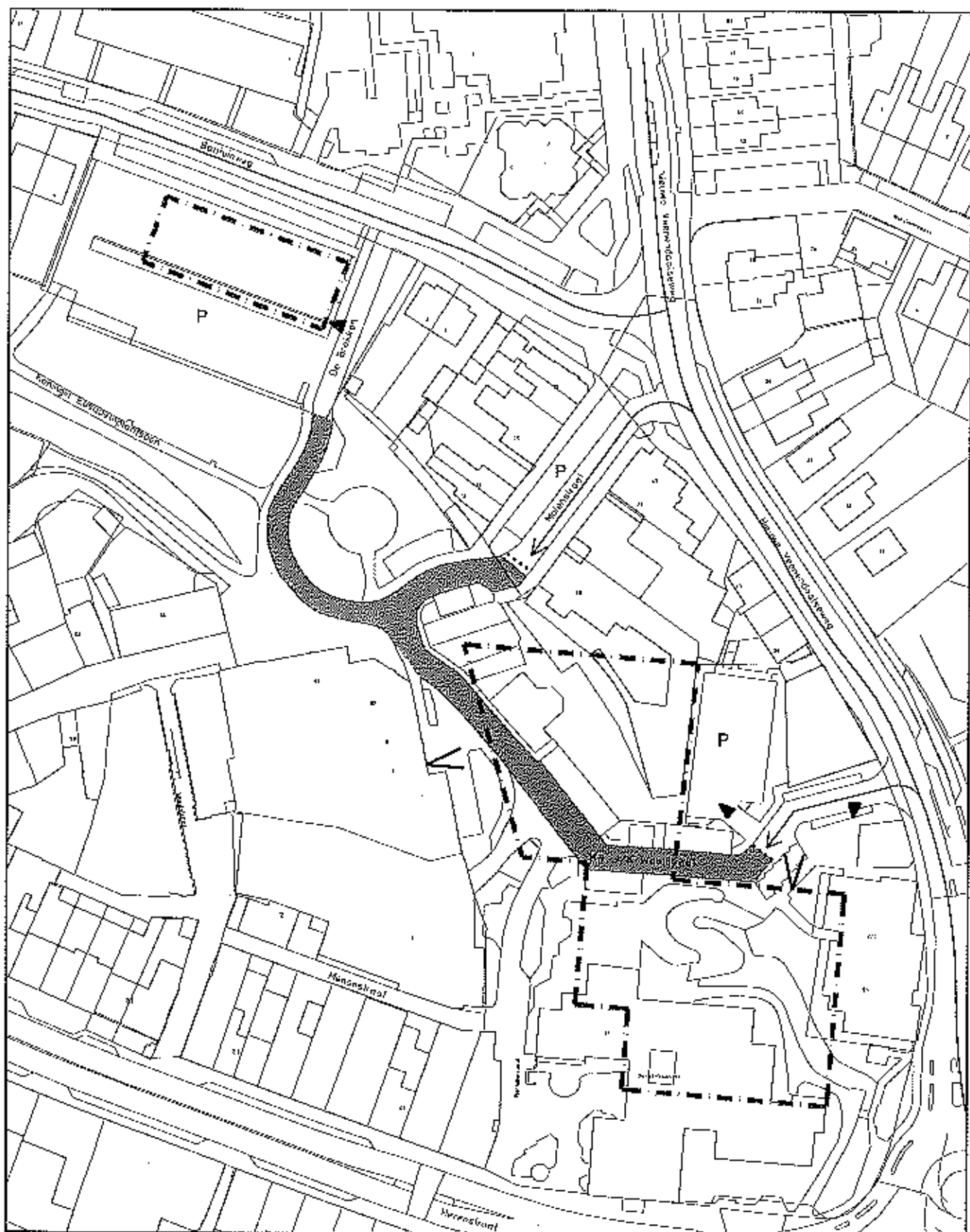
De locatie van project 1 wordt begrensd door de wegen van de M.W. van der Waalstraat in het noorden, de Nieuwe Veenendaalseweg in het oosten, de Herenstraat in het zuiden en de Plantsoenstraat in het westen. De locatie van "De Droge Doelen" en het naastgelegen café Betsy zijn in het project betrokken.

Bouwlagen

Vanwege het verschil in hoogte binnen het plangebied wordt voor wat betreft de aanduiding van de bouwlagen uitgegaan van de onderstaande schematische weergave per gevel:

"Project 1 bestaat uit drie bestemmingen:

- ☐ Wonen langs de Nieuwe Veenendaalseweg
- ☐ Detailhandel en wonen langs de Plantsoenstraat en de Mw. V/d Waalstraat
- ☐ Gemengde doeleinden Langs de Herenstraat



Verkeersaspecten

-  Voelgangers gebied
-  Parkeren
-  Ondergrondse garage
-  Ingang garage
-  Laden/ lossen

De gronden in de Nieuwe Veenendaalseweg zijn bestemd voor wonen, inclusief bijbehorende bergingen en eventueel tuinen.

Aan de van de Waalstraat is laag 0, dit is de laag die op de tweelaagse, ondergrondse parkeerkelder ligt, bestemd voor detailhandel. De huidige Albert Heijn verhuist naar deze locatie. De lagen daarboven zijn bestemd voor wonen.

Aan de Plantsoenstraat is laag 0 bestemd voor detailhandel. De daarboven gelegen lagen zijn bestemd voor wonen. Middels een aanduiding op de plankaart is ook detailhandel en horeca op laag 1 mogelijk.

De gronden aan de Herenstraat zijn bestemd voor gemengde doeleinden, met mogelijkheden voor kantoorruimte, dienstverlening, detailhandel en/of maatschappelijke voorzieningen. Op de begane grondlaag bestaat binnen de bestemming "gemengde doeleinden" de mogelijkheid tot het realiseren van woningen, middels een vrijstelling van burgemeester en wethouders. Een verantwoord woon- en leefklimaat dient in dat geval gewaarborgd te zijn. Tenslotte is het voormalig jongeninternaat aangeduid als beeldbepalend pand, waar ook de bestemming horeca is toegestaan.

Het project voorziet in de toevoeging van een gesloten bouwblok, dat ter hoogte van het internaat open is. Dit bouwblok bestaat uit vier bouwdelen die een samenhangend geheel vormen. Elk bouwdeel is op één van de straten georiënteerd.

Onder de bebouwing is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage met twee niveaus voorzien. De ingang tot deze parkeergarage ligt aan de M.W. van der Waalstraat. Hier vindt tevens het laden en lossen ten behoeve van de nieuwe Albert Heijn plaats. De supermarkt is gesitueerd op de hoek M.W. van der Waalstraat - Plantsoenstraat. Op het dak ervan wordt aan de binnenzijde van het bouwblok een daktuin aangelegd.

In hoofdlijnen bestaat de bebouwing van project 1 uit een commercieel plint met daarboven appartementen. Het aantal bouwlagen varieert van drie exclusief kap, naast het voormalige internaat en op de plek van het huidige café, tot maximaal zes met kap nabij de rotonde. Door toepassing van een verticale geleiding en een dwarskap ontstaat een beeld van 'geschakelde panden'. In de bouwdelen wordt gebruik gemaakt van een variatie in de rooilijn om een verdere verscheidenheid in het gevoelbeeld aan te brengen.

Het bouwdeel aan de zijde van de Herenstraat is achter de rooilijn van het internaat gesitueerd. De nieuwe rooilijn verspringt zodanig dat er een beeld ontstaat van drie geschakelde panden. Ook de hoogte van de nieuwe bebouwing varieert, oplopend in de richting van de rotonde, zodat daar een accent ontstaat dat inspeelt op de hoekligging.

De Plantsoenstraat wordt ingericht tot verblijfsgebied (winkelpromenade). Op de lagen 0 en 1 van het bouwdeel aan deze straat wordt ruimte geboden aan commerciële voorzieningen, zoals een grand-café en de supermarkt. De gevel van de supermarkt geeft aan deze zijde een transparant beeld. Er dient ter hoogte van het begin van de Plantsoenstraat en het internaat een door bebouwing begrensd plein te ontstaan.

Mogelijk wordt tussen het internaat en de nieuwbouw een lage transparante terugliggende afscheiding gerealiseerd.

Voor het bouwdeel langs de Nieuwe Veenendaalseweg wordt ingezet op de woonfunctie.

Tussen de openbare ruimte van de oplopende Nieuwe Veenendaalsweg en de privé loggia's van de appartementen komen (keer)muurtjes te staan. Op de hoek van de Nieuwe Veenendaalsweg - M.W. van de Waalstraat, ter hoogte van het huidige café, is een verbijzonderde beëindiging van de noordgevel mogelijk.

Op de plankaart heeft de locatie van project 1, de volgende bestemmingen:

- "Detailhandel en wonen" ter hoogte van de nieuwe supermarkt en de dagwinkels langs de Plantsoenstraat;
- "Wonen" binnen de strook met uitsluitend woningen langs de Nieuwe Veenendaalsweg;
- "Gemengde doeleinden" in de ruimtes langs de Herenstraat met op de begane grond mogelijkheden voor Detailhandel, Kantoren, Dienstverlening en Maatschappelijke doeleinden. De verdiepingen zijn bestemd voor wonen. Het internaat heeft eveneens de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de aanduiding "beeldbepalend pand". Bovendien is hier de vestiging van horeca toegestaan.

De omringende wegen zijn bestemd voor "Verblijfsdoeleinden".

Binnen de bestemming "Detailhandel en wonen" en "Wonen" is het mogelijk ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren.

Project 2: bouwlocatie Van Sulichem

Ten noorden van de locatie van project 1 ligt de bouwlocatie Van Sulichem, vernoemd naar het gesaneerde taxibedrijf. De projecten in het plangebied dienen in relatie tot elkaar te worden gezien.

De locatie wordt begrensd door de Molenstraat in het noorden, de bestaande bebouwing aan de Nieuwe Veenendaalsweg in het oosten, de M.W. van der Waalstraat in het zuiden en het schootsveld in het westen.

Project 2 gaat uit van de bouw van 6 stadswoningen en 12 appartementen. Op laag 0 onder de appartementen bevindt zich de commerciële ruimte. De bestemmingen voor project 2 gaan uit van wonen ter hoogte van de Molenstraat/Plantsoenstraat en gemengde doeleinden aan de Plantsoenstraat en v/d Waalstraat. De bebouwing heeft wat uitstraling betreft verwantschap met projectdeel 1.

Project 3: bouwlocatie de Brakken

De bouwlocatie de Brakken bevindt zich ten noordwesten van project 2 en is als volgt begrensd: Aan de noord- en oostzijde door de (bestaande woonbebouwing aan de) Bantuinweg. Aan de zuidzijde door de Brakken en aan de westzijde door het groenelement van het Koningin Elisabethplantsoen. Momenteel is hier een parkeerterrein aanwezig.

Het project voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met daaronder een parkeervoorziening en bergingen ten behoeve van de appartementen. De parkeerkelder is vanaf het Schootsveld bereikbaar. Het complex bestaat uit twee in omvang verschillende bouwmassa's (urban villa's) met een tussenliggende open ruimte. De bebouwing mag uit maximaal vier woonlagen bestaan en met een kap.

Het appartementencomplex is in het onderhavige bestemmingsplan bestemd als "Wonen". Het Koningin Elisabethplantsoen heeft de bestemming "Groenvoorzieningen". Het omringende gebied is bestemd voor "Verblijfsdoeleinden".

Project 4: inrichting openbare ruimte

Een deel van de parkeerplekken in het noordoostelijk kwadrant worden uit het schootsveld weggehaald, zodat de langsrichting van het schootsveld wordt benadrukt en open blijft. Bij de locatie De Brakken blijven 40 parkeerplaatsen gehandhaafd; ontsluiting van de parkeerplaatsen vindt plaats via de Brakken. Deze weg wordt ter hoogte van het schootsveld afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Het groen van het Koningin Elisabethplantsoen blijft behouden en wordt verder versterkt. Het plantsoen heeft de bestemming "Groenvoorzieningen".

De noordoostelijke buitenrand van het schootsveld wordt versterkt door de nieuwe bebouwing van de drie bovengenoemde projecten. De nieuwe bebouwing oriënteert zich met de voorzijde op het schootsveld. Met name de bebouwing en openbare ruimte op de hoeken van project 1 en 2 wordt markant vormgegeven.

Tussen de Molenstraat en de Herenstraat zal het schootsveld bestaan uit verharding, aansluitend op de stedelijke (winkel)gevels. Deze verharding krijgt een groene invulling door hierin een aantal plantvlakken, ofwel 'groene schotsen' te plaatsen. De Plantsoenstraat wordt ingericht als verblijfsgebied om de rust van de groene ruimte te versterken. Het pleintje naast het voormalige gemeentekantoor wordt een onderdeel van dit verblijfsgebied.

Elementen uit het oude schootsveld en/of Zocherplan¹ worden teruggebracht.

Het aantal dwarsverbindingen voor vrachtverkeer dat het groengebied doorkruist, wordt geminimaliseerd. Gestreefd wordt naar een rustige, doorgaande looproute door het schootsveld en rechtstreekse en beter dan nu aansluitende dwarsverbindingen voor langzaam verkeer. In hoofdlijnen kan het gemotoriseerde verkeer tot aan het schootsveld komen, waar een verzinkbare paal of iets dergelijks de verdere doorgang belemmert. Laad- en losverkeer voor bijvoorbeeld de Albert Heijn kan via een ontheffing wel het schootsveld doorkruisen.

Een andere, voor het project Binnenstad-Oost van belang zijnde, ontwikkeling is de in 2005 gerealiseerde maalveldparkeerplaats ten behoeve van het lang parkeren aan de zuidzijde van de Herenstraat (Buitennomme). Aangezien dit parkeerterrein per abuis nog niet opgenomen in een bestemmingsplan, maar blijkens besluit alg 04/5536 is besloten dit mee te nemen in het plangebied van onderhavig plan.

4.2. Wonen

In het plangebied is op de bouwlocaties woningbouw voorzien in de vorm van appartementen. In de nieuwbouw zijn circa 110 woningen begrepen.

Projectdeel 1	47 appartementen	Midden en duur (koop)
Projectdeel 1	22 sociale woningen	Goedkoop (huur)
Projectdeel 2	6 stadswoningen + 12 appartementen	Midden en duur (koop)
Projectdeel 3	18 appartementen	Midden en duur (koop)

¹ Het schootsveld is in de 19e eeuw naar een ontwerp van de landschapsarchitect Zocher horinggericht.

Uitgezonderd de woningen in het bouwdoel langs de M. W. van der Waalstraat van project 1, betreffen alle appartementen de koopsector in diverse prijscategorieën. De appartementen aan de M.W. van der Waalstraat vallen in de categorie "sociale woningbouw" (HAT-eenheden).

4.3. Voorzieningen

Naast woningen is in het plangebied de toevoeging van nieuwe voorzieningen voorzien in de vorm van gemengde doeleinden, detailhandel, commerciële ruimten en dienstverlening. De voorzieningen concentreren zich in hoofdzaak in de nieuwbouw van project 1 en in beperkte mate op de locatie internaat en project 2.

De locatiekeuze en de omvang van de detailhandelsvoorzieningen is volgend aan het geactualiseerde Distributie Planologisch Onderzoek (Adviesburo Kardol, augustus 2005). Hierin staat opgenomen dat de winkelontwikkelingsplannen zoveel mogelijk moeten worden opgebouwd vanuit het gevestigde winkelaanbod, onder andere door re-allocatie en verbetering van ruimtelijke condities. Er is sprake van een evenwichtige distributieve situatie in de dagelijkse sector. Door versterking van het aanbod en de winkelstructuur zal de binding/toevloeiing toenemen, waardoor er enige nieuwe uitbreidingsruimte ontstaat. Dit ligt ongeveer tussen de 250 en 650 m² v.v.o. In de niet dagelijkse sector liggen geen uitbreidingsmogelijkheden, er is op dit moment meer "aanbod" als "vraag".

In het geformuleerde toekomstperspectief voor de toekomstige winkelstructuur van Rhenen wordt gesteld dat deze enerzijds gericht moet zijn op de ontwikkeling van Binnenstad-Oost, maar anderzijds ook op winkelstructuurversterking in andere delen van het centrum en in andere winkelgebieden. Met name de supermarkten zullen, voor een beter toekomstperspectief en meer trekkracht, moeten overgaan tot schaalvergroting (onder andere Albert Heijn en Aldi).

Het winkelcircuit in het gebied Binnenstad-Oost wordt met name versterkt door de re-allocatie van de Albert Heijn supermarkt op de hoek van de M.W. van der Waalstraat en de Plantsoenstraat. De supermarkt heeft een oppervlakte van circa 1.850 m².

Aan de Plantsoenstraat is ruimte gereserveerd voor enkele commerciële ruimten (circa 190 m²) en circa 240 m² voor dagwinkels. De herinrichting van de Plantsoenstraat tot een verblijfsruimte draagt bij aan een verdere versterking van het winkelcircuit.

4.4. Ontsluiting

Het noordoostelijke kwadrant is nu al het meest verkeersaantrekkende deel van de binnenstad. Een verdere intensivering is, als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied, waarschijnlijk. De voorkeur wordt gegeven aan een verbetering van de ontsluiting vanaf de Nieuwe Veenendaalseweg. Een ontsluiting vanaf de Herenstraat, de Plantsoenstraat en het Koningin Elisabethplantsoen wordt niet wenselijk geacht. Voor de Plantsoenstraat en het Koningin Elisabethplantsoen wordt ingezet op een versterking van de verblijfsfunctie van het schootsveld. Door de ontsluiting van Binnenstad-Oost via de Nieuwe Veenendaalseweg plaats te laten vinden en het plangebied grotendeels af te sluiten voor (doorgaand) gemotoriseerd verkeer, is het mogelijk het aantal verkeersbe-

wegingen binnen het schootsveld te beperken en wordt de aanwezige ruimtelijke structuur gerespecteerd.

In het plangebied domineert thans het gemotoriseerd verkeer. Ingezet wordt op een versterking van de ruimte voor het langzaam verkeer. Het langzaam verkeer is in te delen naar winkelend publiek en recreatieve wandelaars. Het winkelende publiek volgt het 'winkelcircuit' aan de binnenzijde van het schootsveld (Plantsoenstraat) met doorprikkers naar de entree van de supermarkt. De Molenstraat en de Herenstraat maken eveneens onderdeel uit van het circuit.

Zoals hiervoor aangegeven, wordt het plangebied afgesloten voor doorgaand verkeer. Bevoorrading voor winkels wordt mogelijk gemaakt door een gebruiksvriendelijk systeem van beweegbare paaltjes. Aanrijroute's daartoe zijn de M.W. van der Waalstraat en de Molenstraat; de situatie rondom de Mensstraat moet nog verder uitgewerkt worden. Het laad- en losverkeer voor de supermarkt vindt plaats aan de zijde van de M.W. van der Waalstraat. Het laden en lossen voor de Albert Heijn en ook de toekomstige Aldi dient te voldoen aan de milieueisen en moet de doorstroming voor ander bevoorradingsverkeer niet belemmeren.

De ontsluiting van het gebied Binnenstad-Oost wordt daarmee als volgt geregeld:

- De M.W. van der Waalstraat wordt een doodlopende straat met tweerichtingsverkeer voor personenauto's.
- Laad- en losverkeer voor de voorzieningen aan de M.W. van der Waalstraat, de Plantsoenstraat (huidige Albert Heijn) en vergunninghoudersverkeer doorkruist het schootsveld en verlaat via de Molenstraat het gebied richting de Nieuwe Veenendaalsweg.
- Incidenteel eenrichtingsverkeer naar de Mensstraat mag de Plantsoenstraat kruisen.
- De Plantsoenstraat wordt omgevormd tot een verblijfsgebied voor langzaam verkeer.
- De Brakken en het Koningin Elisabethplantsoen blijven eveneens een functie voor het langzaam verkeer vervullen.
- De functie als verblijfsgebied wordt versterkt door het aantal parkeerplaatsen in het schootsveld drastisch te beperken en de Brakken deels af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer.

4.5. Parkeren

De parkeerconcentraties bevinden zich thans in het oostelijk deel van de binnenstad. Uitgangspunt is zoveel mogelijk het aantal bestaande parkeerplaatsen te handhaven binnen het plangebied. Ander uitgangspunt is dat het schootsveld daarbij niet verder aangetast zal worden. Mede daarom is gekozen voor de realisatie van (ondergronds) gebouwde parkeervoorzieningen. Er wordt een parkeerkelder in twee lagen gebouwd met circa 230 parkeerplaatsen. Bewonersparkeren vindt in een afgesloten deel van de parkeervoorzieningen plaats bij de bouwlocaties van project 1 en 2. Op de bouwlocatie van project 3 vindt in de parkeerkelder uitsluitend bewonersparkeren plaats. Van het huidige parkeerterrein aldaar blijven 40 parkeerplaatsen gehandhaafd. Voor het winkelend publiek wordt binnen het plangebied voorzien in parkeerplaatsen voor kort parkeren. In

langparkeerplaatsen wordt buiten het plangebied voorzien, onder andere bij het onlangs gerealiseerde terrein "Buitenomme".

Bij de ingangen van de diverse gebouwen met winkels, woningen en dergelijke wordt voorzien in parkeerplaatsen voor invaliden. Uitgangspunt is minimaal twee plaatsen in de Van der Waalstraat en het noordelijk deel van de Molonstraat.

Parkeerbalans maart 2007		
bestaande parkeerplaatsen		230
Tekort		5
Totale behoefte voor start projecten		235
	m2	
Parkeren AH	1850	93
Parkeren winkelunits/commercieel	972	39
Parkeren dienstverlening	0	0
Parkeren project 1 appartementen middel	38	57
Parkeren project 1 appartementen duur	6	13
Parkeren project 2 appartementen	12	18
Parkeren project 2 stadswoningen	6	13
Parkeren project 3	18	27
Behoeft nieuwe situatie		260
Totale behoefte voor start projecten		235
Behoeft nieuwe situatie		260
Gemeentekantoor verhuist		-40
In functie blijvende PP		-135
Totale behoefte nieuw te bouwen		320
Realisatie 3 projecten		
laag -1		97
laag -2		133
maatveld project 2		6
Project 3 laag -1 privé		18
Buitenomme		70
Totaal realisatie		324
Tekort/overschot		4

Normen		
norm AH	0,05	per m2
norm winkelunits	0,04	per m2
norm dienstverlening	0,01	per m2
Wonen	1,5	per woning
	2,2	stadswoning/dure appartementen

Aan de randen van de diverse gebouwen worden in het plangebied ook fietsenstallingen in zichtbare ruimtes geplaatst. Voor Binnenstad-Oost zijn bij Albert Heijn en bakkerij de Jong al stallingen aanwezig voor zo'n twintig fietsen. Gedacht wordt aan een uitbreiding van drie locaties met stallingsruimte voor elk twintig fietsen, ter plaatse van de afsluitingen in de Molenstraat, Van der Waalstraat en Herenstraat.

4.6. Openbare ruimte en groen

Het Koningin Elisabethplantsoen betreft een groenelement binnen het plangebied, dat gehandhaafd zal blijven. De structuur van het schootsveld als verblijfsgebied kan in zuidelijke richting tot langs de Plantsoenstraat worden doorgezet en versterkt. De aanplant van bomen speelt daarin een belangrijke rol. Aanwezige oude bomen blijven waar mogelijk gespaard.

De bomen zullen gezien de maat van het schootsveld deels in de verharding komen te staan, uitgezonderd het Koningin Elisabethplantsoen waar de bomen in het gras blijven. En ook ter hoogte van de Plantsoenstraat ontstaat ruimte in het profiel om tot een groenere inrichting te komen.

Onderdeel van de bouwlocatie van het voormalig gemeentekantoor is een besloten daktuin op de deels ondergrondse parkeergarage. Deze tuin is niet openbaar toegankelijk en dient ten behoeve van de bewoners van de omliggende appartementen.

4.7. Beeldkwaliteit

De gewenste beeldkwaliteit van de nieuwbouw is afgeleid van:

- De stedenbouwkundige kwaliteit van de bestaande omgeving.
- De bestaande bebouwing in de omgeving.
- De gewenste ruimtelijke opbouw en beleving van de nieuwbouw.

De samenhang tussen deze aspecten is neergelegd in de door Royal Haskoning opgestelde Bebouwingsleidraad 2005. Daarin zijn per project randvoorwaarden gegeven voor de bebouwing. Naast algemene randvoorwaarden zijn ook richtlijnen geformuleerd voor aspecten zoals bouwhoogte en -massa, gevels en detaillering. Voor de bouwdelen in project 1 (voormalig gemeentekantoor) zijn specifieke randvoorwaarden geformuleerd. Het geheel is zodanig opgezet dat het kan functioneren als een beeldkwaliteitplan. De bebouwingsleidraad is op d.d. 6 december 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en vormt een aanvulling op de welstandsnota en maakt daar integraal onderdeel van uit. Het beeldkwaliteitplan dient als kader voor de welstandsc commissie bij de toetsing van bouwplannen binnen het plangebied. De eisen binnen dit beeldkwaliteitplan zijn bindend voor zowel burgers als de overheid. Ten aanzien van aspecten zoals dakkapellen en reclame-uitingen blijven de algemene criteria zoals die in de welstandsnota zijn opgenomen, van toepassing.

De voorschriften van onderhavig bestemmingsplan bevatten daarom geen aanvullende eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Voor de aard en inhoud van de beeldkwaliteits-eisen wordt verwezen naar de Welstandsnota van de gemeente Rhenen en de Bebouwingsleidraad 2005, 4 projecten Rhenen Binnenstad-Oost (Royal Haskoning) die specifiek betrekking hebben op dit plangebied.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Wegverkeerlawaai

In verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dient een onderzoek plaats te vinden naar de relevante geluidsaspecten.

Dit betreft met name de mogelijke geluidhinder ter plaatse van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. In het voorliggende bestemmingsplan Binnenstad-Oost gaat het daarbij om de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing, die binnen de bestemmingen "Wonen", "Detailhandel en wonen" en "Gemengde doeleinden" wordt mogelijk gemaakt. De eventuele geluidhinder is hier afkomstig van wegverkeer. De aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai spelen in dit plan geen rol en zijn daarom buiten beschouwing gelaten.

Onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de geluidhinder als gevolg van het verkeer op de Herenstraat en de Nieuwe Veenendaalseweg. Deze wegen liggen respectievelijk ten zuiden en ten oosten van het plangebied.

Voor 50 km/uur-wegen binnen de bebouwde kom geldt, bij nieuwe ontwikkelingen, een wettelijk onderzoeksgebied van 200 meter vanuit de rand van de weg. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Indien deze grenswaarde overschreden wordt en het niet mogelijk is deze door maatregelen te beperken, is het college van Burgemeester en wethouders bevoegd hiervoor een hogere waarde vast te stellen. Deze hogere waarde moet zijn verleend vóór de vaststelling van het bestemmingsplan "Binnenstad-Oost".

Voor 30 km/uur-wegen is in artikel 74, lid 2 Wgh bepaald dat hiervoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. In gevolge de jurisprudentie is het echter van belang bij 30 km/uur wegen met een hoge wegintensiteit vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' alsnog akoestisch onderzoek uit te voeren.

Het benodigde onderzoek voor het voorliggend bestemmingsplan is oorspronkelijk uitgevoerd in september 2005. Daarna zijn echter bij de gemeente Rheden nieuwe verkeersgegevens over intensiteiten beschikbaar gekomen. Daarnaast is per 1 januari 2007 de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) van kracht geworden. Daarom is het betrokken onderzoek in maart 2007 geactualiseerd. De volledige rapportage daarvan is opgenomen in het separate bijlagenboek bij dit bestemmingsplan. Een samenvatting ervan wordt hierna gegeven.

Met betrekking tot de wegen in het plangebied geldt een wettelijke maximale rijsnelheid van 50 km/uur op de Herenstraat op het gedeelte ten oosten van de rotonde en op het noordelijke gedeelte van de Nieuwe Veenendaalseweg. Op de overige gedeelten van deze wegen geldt een 30 km/uur regime.

Herenstraat en Nieuwe Veenendaalseweg, 50 km/h

Als gevolg van het wegverkeer op de 50 km/uur gedeelten van de Herenstraat en de Nieuwe Veenendaalseweg wordt enkel door de Herenstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) overschreden. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 53 dB(A) ter plaatse van zowel de bestemming "Wonen" als de bestemming "Gemengde doeleinden" in het zuidoosten van het plangebied.

Het realiseren van een geluidswerende voorziening (geluidsscherm of -wal) langs de Heoronstraat, om de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer onder de voorkeursgrenswaarde te brengen, is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt (ruimtegebrek) en vanuit verkeerskundig oogpunt (zichthoeken) niet wenselijk.

Daarom dient het college van Burgemeester en wethouders hiervoor een hogere waarde vast te stellen. Daarnaast geldt, dat de binnenwaarden van geluidgevoelige ruimten dienen te voldoen aan de bepalingen in artikel 3, lid 1 van het Bouwbesluit. Hiertoe zijn eventuele aanvullende maatregelen nodig ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels.

Overige wegen, 30 km/h

Omdat ook op de 30 km/uur wegen en weggedeelten relatief veel wegverkeer wordt verwacht, is hier vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzoek uitgevoerd naar de mogelijk geluidhinder. Het wegverkeer op de Horonstraat veroorzaakt een geluidsbelasting van maximaal 62 dB(A) en het wegverkeer op de Nieuwe Veenendaalseweg maximaal 59 dB(A). Een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde is voor deze wegdelen niet aan de orde.

Wel dient hieraan, gezien de relatief hoge geluidsbelasting, aandacht te worden besteed. Onderbouwd moet worden waarom op deze relatief hoogbelaste locatie geluidgevoelige ruimten worden gebouwd. Het motief hiervoor is met name gelegen in de afronding van de bestaande stedenbouwkundige structuur, waarbij tevens sprake is van vervanging van bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing vormt een belangrijk accent bij de entree van Rhenen.

Bij de uitvoering van de bouwplannen zal zoveel mogelijk worden gezocht naar bouwkundige oplossingen, die de geluidsbelasting beperken.

5.2. Luchtkwaliteit

Aanleiding en doel onderzoek

Voor het Bestemmingsplan "Binnenstad Oost" in de gemeente Rhenen is in opdracht van de gemeente een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door Tauw bv. Doel van het onderzoek is het toetsen van het bestemmingsplan aan het Besluit luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitsonderzoek is een aanvulling op een eerder onderzoek van 14 september 2005 dat is uitgevoerd door KuiperCompagnons ("Akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek voor bestemmingsplan 'Binnenstad Oost'", werknummer 312.302.10).

Conclusie

De luchtkwaliteitsberekeningen zijn uitgevoerd met het screeningsmodel CAR II, versie 6.0, voor de stoffen NO₂, PM₁₀, benzeen, CO, SO₂ en BaP. De concentraties van de berekende stoffen zijn beoordeeld voor vijf verschillende wegvakken, voor verschillende jaren en zowel met als zonder planontwikkeling. De resultaten zijn getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Er wordt vastgesteld dat zowel met als zonder planrealisatie op geen enkel wegvak en voor geen enkel jaar grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit worden overschreden. Dit betekent dat de luchtkwaliteit geen beperkingen oplegt aan het voornemen van de gemeente Rhenen.

5.3. Hinder door bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan verschillende vormen van hinder voor de omgeving opleveren. Dit betreft onder meer geur, stof, geluid of gevaar. De mate van hinder is mede afhankelijk van de aard en grootte van een bedrijf. Om dit inzichtelijk te maken, zijn bedrijven ingedeeld in diverse (hinder)categorieën. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 1999 van de VNG. Naast een omschrijving van het betreffende bedrijfstype is in deze Staat aangegeven tot welke milieucategorie dit bedrijfstype wordt gerekend, alsmede afstand tot hindergevoelige functies, zoals woonbebouwing, aangehouden dient te worden.

In het plangebied was oorspronkelijk een garagebedrijf aanwezig. Dit is inmiddels uitgeplaatst en er wordt ter plaatse geen nieuwe hinderveroorzakende bedrijvigheid toegestaan.

Direct grenzend aan het plangebied is aan de noordoost-zijde van project 2 een wasserij-stomerij (de Jong) gevestigd in de Molenstraat. In de VNG-brochure worden dergelijke bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2 gerekend, met een grootst aan te houden afstand tot gevoelige functies van 30 m. Daarbij is sprake van een rustige woonwijk; het voorliggende plangebied kan beschouwd worden als een gemengd gebied. Tevens is deze afstand gebaseerd op een gemiddelde van mogelijke hinderaspecten.

Wanneer er bedrijven aanwezig zijn die met gevaarlijke stoffen werken, dient ook een toetsing plaats te vinden op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Voor deze toetsing is eerst de Risicokaart van de provincie Utrecht bezien. Daarop is de betrokken wasserij aangemerkt als risicovol object, met een risicocontour van 75 m. Deze contour houdt een 1% letaliteits-afstand in, wat wil zeggen dat op deze lijn 1% van de aanwezige personen nog komt te overlijden. Ook hier is het risico gebaseerd op een algemene normering, zonder rekening te houden met de feitelijke situatie ter plekke.

Voor een meer specifieke benadering is ter bescherming van verschillende milioaspecten een Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) van toepassing. De betrokken inrichting valt daarbij onder het "Besluit textielreinigingsbedrijven milieubeheer". Dit Besluit bevat voorschriften waaraan een inrichting dient te voldoen. Dit betreft met name geluid en trilling van de aanwezige installaties, het reinigen met PER (tetrachlooretheen) of andere oplosmiddelen en veiligheidsaspecten in het algemeen.

De aanwezige wasserij voldoet aan de gestelde normen en overschrijdt geen grenswaarden voor immissie-concentraties. De hoeveelheden vluchtige oplosmiddelen die maximaal verwerkt en opgeslagen mogen worden, vallen onder de CPR-richtlijnen. Er zijn reeds in pandige een aanpandige woonruimten aanwezig, die gezien de aard van de inrichting en de aanwezige mate van bescherming aanvaardbaar worden geacht. Toevoeging van meer bouwvolume zorgt feitelijk voor een (nog) betere afscherming. Teneinde het geringe groepsrisico bij een eventuele calamiteit verder te beperken, wordt de nieuwe bebouwing van voldoende vluchtwegen voorzien.

Conclusie is dat de voorzieningen ervoor zorgen dat effecten welke de omgeving kunnen belasten niet verder komen dan de erfgrens. Hiermee wordt een voldoende beschermingsniveau gerealiseerd waardoor er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de goprojecteerde nieuwbouw.

5.4. Bodem

Nieuwe bebouwing dient op een schone ondergrond te worden gerealiseerd. Bij functie-wijziging dient een indicatief bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Voor een aantal locaties in het plangebied is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

In opdracht van de gemeente Rhenen is door NIZO Milieudienst een oriënterend bodem-onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de werf Bantuinweg te Rhenen (1992). Op basis van het uitgevoerde onderzoek is een duidelijke indicatie verkregen dat ter plaatse van de onderzochte locatie de concentraties EOX, zware metalen, minerale olie en PAK-totaal niet verhoogd zijn. Enkele individuele PAK's overschrijden de A-waarde in geringe mate. De aangetroffen concentraties zijn niet verontrustend, nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In opdracht van Taxibedrijf C.H. van Sullchem te Rhenen heeft Techno Invent b.v., Ingenieursbureau voor Bodem- en Watertechniek te Dordrecht een nulsituatie-onderzoek uitgevoerd op de locatie Molenstraat 26 in Rhenen (1996). Aanleiding was het voornemen om de verkoop van benzine- en dieselbrandstof te beëindigen en de aanwezige ondergrondse tanks uit gebruik te nemen. De bodem onder de tanks, bij de vulpunten en bij het afleverpunt voor benzine was niet verontreinigd. Ter hoogte van de afleverzuil voor diesel was in de bovengrond een lichte verontreiniging aangetroffen, veroorzaakt door het morsen bij het tanken van diesel. Er was geen aanleiding voor nader onderzoek. Aanbevolen was om de beperkte hoeveelheid zichtbaar verontreinigde grond bij de dieselpomp te verwijderen tijdens de tanksanering. Beide werkzaamheden zijn inmiddels met goed gevolg uitgevoerd (evaluatie-rapport tanksanering Molenstraat 26, 1997).

Op basis van historische onderzoeken valt te verwachten, dat de bodem op de bouwlocaties van project 2 en 3 geschikt is voor het toekomstig gebruik als woongebied.

Voor het gebied van project 1 is in 2001 door gemeente Rhenen historisch onderzoek uitgevoerd. Ten westen van deze locatie staat een appartementencomplex, waarover geen informatie over mogelijk bodembedreigende activiteiten bekend is. Op het parkeerterrein aan de noordzijde van de Van der Waalstraat is in 1998 bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij in de bovengrond een verontreiniging met tetrachlooretheen is geconstateerd.

In 2002 is door adviesbureau BOOT te Veenendaal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor delen van het betrokken gebied. Daarbij werd in de grond een lichte overschrijding met PAK en minerale olie aangetroffen. Dit gaf geen aanleiding voor nader onderzoek, omdat de aangetroffen hoeveelheid geen bedreiging voor de gezondheid van de gebruikers of voor het milieu vormde.

Voor het overige gedeelte is door BOOT in januari 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat in het Bijlagenboek bij dit plan is opgenomen. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten daarvan wijzen op een lichte bodemverontreiniging met PAK. De kwaliteit van de bodem wordt echter zodanig geacht dat deze geen belemmering voor multifunctioneel gebruik vormt.

Rekening dient gehouden te worden met vrijkomende gronden. Deze mogen op de locatie worden hergebruikt. Indien de licht verontreinigde bovengrond moet worden afgevoerd, dient deze te worden afgevoerd naar een daarvoor geschikte stortplaats of (na aanvullend bodemonderzoek) alternatief verwerkt te worden in een werk zoals bedoeld in het Bouwstoffenbesluit.

Bij graafwerkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van het plan dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid in de bodem van munitie uit de tweede wereldoorlog.

5.5. Waterparagraaf

Inleiding

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21 eeuw" (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 2 juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'. Onder 'plan' wordt mede een gemeentelijk bestemmingsplan verstaan. De watertoets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten. Gedacht kan worden aan aspecten als veiligheid, riolering, verdroging, wateroverlast etc. De invulling van de watertoets wordt per plan in maatwerk afgestemd. Voor het opstellen van deze waterparagraaf is gebruik gemaakt van de 'Handreiking Watertoets 2' (december 2003).

In deze waterparagraaf worden de bouwprojecten getoetst aan het rijksbeleid en het waterbeleid van de gemeente Rheden zoals deze staat beschreven in het waterplan, "Een berg mooi water". Ook zullen de effecten van de bouwprojecten op het watersysteem worden beschreven.

Rijksbeleid

In de *Vierde Nota Waterhuishouding* is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering, moet een zo integraal mogelijk beheer gevoerd worden en moet ruimte geboden worden aan open planprocessen. In relatie tot de bouwopgave in de oostelijke binnenstad van Rheden vormt het stedelijk waterbeheer een belangrijk aandachtspunt.

Gemeentelijk waterbeleid

Voor de gemeente Rheden is het waterbeleid uitgewerkt in het waterplan Rheden, "Een berg mooi water". Het waterplan staat niet op zichzelf, maar is een nadere uitwerking van landelijk en regionaal beleid. In de watervisie zoals deze is beschreven in het waterplan is het landelijk beleid vertaald naar de specifieke situatie in Rheden. Het waterplan sluit aan bij het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Kaderrichtlijn Water (KRW), het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht-Oost, de Vierde Nota Waterhuishouding, de Nota Ruimte en het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan.

Het waterplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rheden, het dagelijks bestuur van de waterschappen WVE en HDSR en de directie van Hydron Midden-Nederland. In het waterplan voor Rheden staan een aantal beleidsaspecten beschreven die van toepassing zijn op het projectgebied. Het waterplan is opgedeeld in vier deelgebieden namelijk: Deelgebied 1 - Heuvelrug, Deelgebied 2 - Binnenveld, Deelgebied 3 - Bebouwd ge-

bied, Deelgebied 4 - Nederrijn en uiterwaarden, zie afb. deelgebieden. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan valt onder deelgebied 3.

Beleid toegespitst voor de oostelijke binnenstad van Rhenen.

De beleidsaspecten uit het waterplan die direct van invloed zijn op het projectgebied aan de oostelijke binnenstad zijn in de volgende punten samengevat:

- Bij de streefbeelden voor de bebouwde kom van Rhenen ligt de nadruk op het saneren van riooloverstorten en het afkoppelen van verhard oppervlak.
- Alle in- en uitbreidingen (vanaf 2005) dienen waterneutraal te zijn. Dit betekent onder andere dat de piekafvoeren vanuit het gebied niet toenemen ten opzichte van de oude situatie en dat de grondwaterstanden in de omgeving niet negatief beïnvloed worden.
- Vanaf 2005 wordt bij in- en uitbreidingen het regenwater van schone oppervlakken niet op de riolering geloosd. Dit schone regenwater wordt bij voorkeur lokaal gebruikt, in de bodem geïnfiltreerd of op lokaal oppervlaktewater geloosd.
- In Elst, Rhenen en Achterberg dient circa 30% van het verharde oppervlak van de riolering te worden afgekoppeld (t.o.v. 1998). Dit wordt gerealiseerd door zowel inwoners (daken) als de gemeente (wegen). Het afgekoppelde regenwater wordt bij voorkeur lokaal gebruikt of in de bodem geïnfiltreerd. Deze ambitie wordt bijgesteld als onvoldoende financiële middelen hiervoor beschikbaar komen.
- De rioolstelsels en de rioolwaterzuiveringinstallatie dienen op elkaar te worden afgestemd. Dit leidt tot maatschappelijke kostenbesparing en/of milieuvoordelen.

Huidige waterhuishouding

Watersysteem

De grote hoogteverschillen en de ligging aan de Nederrijn zijn bepalend voor het watersysteem in Rhenen. In het plangebied, gelegen op de stuwwal, infiltreert het water snel. Dit komt door de goed doorlatende ondergrond die uit grof zand bestaat. Het geïnfiltreerde water stroomt als grondwater naar de lager gelegen gebieden zoals de uiterwaarden, waar het als kwel aan de oppervlakte komt. In en nabij het projectgebied komt dan ook geen oppervlaktewater voor. Zonder bebouwing zou het hemelwater hier grotendeels in de bodem infiltreren en ten goede komen aan het grondwater. Het grondwater is overwegend gebiedseigen water en wordt gevoed door grondwater en inziend regenwater. Omdat er weinig vervuillingsbronnen zijn, is dit water van goede kwaliteit.

De hoogteligging van het projectgebied varieert van 20 tot 30 meter + N.A.P. De stijghoogte van het grondwater ligt volgens de isohypse kaart tussen de 7.00 en 6.50 meter boven N.A.P. Dit betekent dat het grondwater zich 13 meter of dieper onder het maaiveld bevindt. De grondwaterstromen lopen van noord naar zuid, haaks op de stuwwal.

Riolering

In de binnenstad van Rhenen is een groot deel van het oppervlak verhard. Vrijwel alle neerslag die op het verharde oppervlak valt, komt in de riolering terecht. Op het moment heeft Rhenen een gemengd rioolwatersysteem. Het afvalwater en regenwater van de gemengde

riolering wordt na zuivering door de rioolwaterzuiveringinstallatie op de Nederrijn geloosd. Bij hevige neerslag kunnen overstortingen vanuit de riolering voorkomen, waarbij verdund afvalwater in het oppervlaktewater terecht komt.

Door het grote oppervlak verharding kan maar op beperkte schaal water inzijsen en een bijdrage leveren aan het grondwater. Door de versnelde afvoer van hemelwater zal de bebouwde kom van Rhenen in toenemende mate te kampen krijgen met verdrogingverschijnselen. De oude vestinggracht is een van de weinige onverharde delen in de binnenstad waar het hemelwater kan inzijsen. De vestinggracht dient dan ook in de toekomst een grotere rol te vervullen als infiltratiegebied van daken en wegen water. Infiltratie heeft consequenties voor de manier van bouwen en de te gebruiken materialen. Toepassing van zink, lood, koper of andere uitlogende materialen dient vermeden te worden om vervuiling van bodem en grondwater te voorkomen.

Op dit moment vormen het hemel- en grondwater geen rol in de belevings- en gebruikswaarde van het projectgebied. Omdat het kwalitatief hoogwaardige grondwater diep in de grond zit en nergens aan het oppervlak komt, zijn er in het projectgebied geen watergebonden natuurwaarden.

Toekomstige inrichting en gevolgen voor water

Bij de realisering van de nieuwbouwprojecten zal gegraven worden ten behoeve van parkeerkelders. De locatie van het gemeentekantoor ligt het meest kritisch ten opzicht van het grondwatersysteem. Op deze locatie komt een parkeerkelder bestaande uit twee lagen, waarvoor 6 meter aarde vergraven dient te worden. De eerste parkeerlaag komt op 14 meter + N.A.P. te liggen. Dit betekent dat de garage een meter boven de grondwaterspiegel blijft en er geen direct negatief effect is voor het grondwatersysteem.

Bij de bouw van parkeergarages neemt de buffercapaciteit voor het infiltrerende water af als gevolg van het benodigde volume voor de parkeergarage. Minder buffercapaciteit zorgt voor minder nalevering van water in een droge periode en leidt tot verdere verdroging van de directe omgeving. Dit wordt deels gecompenseerd door de infiltratiecapaciteit van de bodem in de directe omgeving te vergroten. In de inrichting van de openbare ruimte neemt de hoeveelheid verharde oppervlak af. Daarnaast dient dit te worden versterkt door in het maaiveldontwerp van de vestinggracht infiltratiebekkens op te nemen.

Zeker wanneer het hemelwater wordt afgekoppeld van het gemengde rioolwatersysteem, moet er meer ruimte worden vrijgemaakt voor infiltratie. Dit is eenvoudig te realiseren, daar de ondergrond van het projectgebied bestaat uit grof zand dat uitstekend is voor de infiltratie van het water. In het gehele schootsveld dienen infiltratievoorzieningen te komen, waarbij zichtbaarheid belangrijk is. De parkeergarages zullen echter een negatieve invloed hebben op de buffercapaciteit en infiltratiesnelheid. Er dient dan ook onderzoek gedaan te worden naar de effecten van de bouw van de parkeergarages en de afname van verharding op de infiltratiecapaciteit en -snelheid op de omgeving van het plangebied. Hierbij moet extra aandacht worden besteed aan de effecten op de waterhuishouding van de oude vestinggracht. In dit onderzoek dient ook de afkoppeling van het hemelwater op het rioolwatersysteem te worden opgenomen.

Voor de bovenstaande beschrijving van de effecten op het watersysteem is tevens gebruik gemaakt van de watertoets zoals deze beschreven staat in het waterplan "Een berg mooi water".

Conclusie

De bouwprojecten zullen geen directe negatieve effecten hebben op het grondwatersysteem. Wel zal de bouw van de parkeergarages een negatief effect hebben op de buffercapaciteit van de bodem. Dit zal deels worden gecompenseerd door de afname van de oppervlakte verharding.

Aanbevolen wordt een aanvullend geohydrologisch onderzoek uit te voeren naar de verdrogingseffecten van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van parkeerkelders. Omdat in de toekomst ook het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, dient eveneens onderzocht te worden of het projectgebied en zijn directe omgeving voldoende buffercapaciteit heeft om al het water te kunnen bergen en afvoeren zonder dat er wateroverlast ontstaat. Ook dient onderzocht te worden of de afname aan buffercapaciteit niet tot significante verdroging van de omgeving leidt.

De onderhavige waterparagraaf is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HdSR), dat met de inhoud ervan kon instemmen. Daarbij werd de aanbeveling voor een aanvullend geohydrologisch benadrukt. Inmiddels is opdracht gegeven voor zo'n onderzoek. Zodra de resultaten van dit onderzoek bekend zijn, zullen deze aan de onderhavige paragraaf worden toegevoegd.

Om de infiltratie mogelijkheden verder te vergroten dienen er infiltratiebekkens in het maaiveldontwerp van de vestinggracht te worden opgenomen.

5.6. Natuurwaarden

Met het inwerking treden van de Flora- en Faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken te worden in hoeverre deze effecten hebben op beschermde soorten en of daarvoor ontheffingen ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet zijn benodigd. Door KuiperCompagnons is een ecologische verkenning voor het gebied Binnenstad-Oost uitgevoerd (augustus 2005). Uit het onderzoek blijkt het volgende.

De projecten zullen geen directe nadelige gevolgen hebben op de ecologische waarden van het gebied. Dit komt omdat er in de huidige situatie weinig ecologische waarden aanwezig zijn. Bovendien hebben de projecten geen nadelige invloed op het schoolsveld, welke als ecologische corridor tussen binnenstad en uiterwaarden fungeert. Voorwaarde hierbij is dat ter hoogte van de Plantsoenstraat tussen de bebouwing van projectgebied 1 en de bestaande bebouwing een doorgang van voldoende maat blijft bestaan. Deze maat bedraagt minimaal 10 meter. Eveneens is het van belang dat de oude bomen zoveel mogelijk binnen de projectgebieden gehandhaafd blijven. Ter plaatse van project 2 zullen enkele bomen verdwijnen. Vanwege de omvang en ouderdom verdient vervanging niet de voorkeur. Zij fungeren als voedselbron, broedgelegenheid en als oriëntatie voor vogels en vleermuizen, vlinders en insecten.

Geconcludeerd wordt dat de bouwprojecten zelf geen negatieve ecologische effecten hebben, mits er voldaan wordt aan de volgende punten:

- Handhaving van zoveel mogelijk oude bomen.
- Rekening houden met het broedseizoen.
- Voldoende ruimte creëren om zo veel mogelijk hemelwater te bergen en te infiltreren.

Mits de activiteiten in het kader van de bouw buiten het broedseizoen plaatsvinden, hoeft er geen nader ecologisch onderzoek plaats te vinden, noch een ontheffing te worden aangevraagd.

5.7. Cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is het Europese 'Verdrag van Malta' opgesteld met het doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijkheid te bestaan over de aanwezige archeologische waarden in het plangebied. De gemeente Rhenen heeft hier toe een historisch onderzoek verricht (d.d. 11 juli 2000) naar de archeologie en topografie van het plangebied. Conclusie is dat weinig archeologische vondsten te verwachten zijn. Slechts losse voorwerpen, indertijd verloren door individuen, kunnen worden verwacht. Van de gebouwen, die hier sinds circa 1800 werden gebouwd, is de ligging volledig bekend. Van de fundamenteën kunnen enkele resten worden gevonden, belangrijke vondsten zijn niet te verwachten.

De provinciaal archeoloog, alsmede de Werkgroep Archeologie Rhenen, onderdeel van de historische Vereniging Oudheid Rhenen, zijn van de voorgenomen ontwikkelingen op de hoogte gebracht.

Voorts geven de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumentenkaart (AMK) inzicht in de in het plangebied aanwezige archeologische waarden. Op de IKAW is het plangebied niet gekarteerd. Op de AMK is het plangebied grotendeels aangegeven als een terrein van archeologische betekenis.

Dit is in tegenspraak met voornoemd historisch onderzoek. Een dergelijke waarde vereist (vanuit provinciaal beleid) onderzoek naar de bescherming, met als gevolg het mogelijk opnemen van de primaire bestemming 'gebied met bekende archeologische waarde'.

Inmiddels is door BAAC bv uit Deventer een nader onderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage d.d. februari 2006 in het Bijlagenboek bij dit plan is toegevoegd. Op basis van dit onderzoek wordt geconstateerd dat voor een deel van het plangebied (zone 1) archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is, bij een bodemverstoring dieper dan 50 cm. Het betreft de westrand van het plangebied, ter plaatse van de voormalige stadsmuur en tevens het zuidelijk gedeelte, waar zich vroeger onder meer de Bergpoort bevond. Voor het overige gedeelte van het plangebied geldt dat het bodemprofiel al zodanig is verstoord dat de kans op het aantreffen van een intacte vindplaats zeer klein is.

Inmiddels is door BAAC bv uit Deventer een nader onderzoek uitgevoerd; waarvan de rapportage d.d. april 2006 in het bijlagenboek bij dit plan is toegevoegd. Op de plankaart wordt een dubbelbestemming toegekend aan de door BAAC genoemde zone met hoge archeologische verwachting teneinde in een adequaat beschermingsniveau te voorzien

Voormalig internaat

Het oude gemeentehuis (internaat) is vanuit cultuurhistorisch perspectief van belang, maar heeft geen officiële monumentenstatus. Om deze waarden te behouden is een juridische bescherming voor het pand opgenomen binnen dit bestemmingsplan. In de bestemming "Gemengde doeleinden" is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk slopen van dit pand. Eventuele benodigde aanpassingen voor de beoogde nieuwe functies binnen het gebouw zullen op basis van dit stelsel worden beoordeeld op de mate van aantasting van de cultuurhistorische waarde van dit pand.

Binnenmolen

Tevens grenst aan het plangebied een stellingmolen, die aan het Koningin Elisabethplantsoen is gesitueerd. De molen bepaalt samen met de Cuneratoren het silhouet van Rhenen. In de vorige eeuw was in de molen een café-restaurant gevestigd. Hiertoe is het inwendige van de molen grotendeels gesloopt. De molen is thans in gebruik als woning en dan ook niet meer maalvaardig.

In de rapportage 'het windklimaat nabij de panoramamolen te Rhenen' (d.d. 30 juni 2001) is ingegaan op de effecten op het windklimaat van de Panoramamolen of Binnenmolen als gevolg van de realisatie van het woningbouwcomplex op de Brakken. De stellingkorenmolen functioneert over het algemeen van windkracht 3 tot 6. Gunstige windsnelheden voor de molen mogen gedurende 40,9% van de tijd worden verwacht.

Het draaien van de molen wordt in de huidige situatie reeds belemmerd door de aanwezige hoge bomen en de omringende stedelijke bebouwing. De reductie van de bomen bedraagt ter hoogte van de as van de molen 10% bij zuidelijke wind en 30% bij noordelijke wind. Geconcludeerd wordt dat het effect van de nieuwbouw op de Brakken zonder aanwezigheid van de bomen, kleiner is dan het effect van de bomen thans. Omdat de bomen gehandhaafd blijven, is het effect van de nieuwbouw te verwaarlozen. Wanneer de bomen doodgaan, is het te verwachten dat door de nieuwbouw de kans op gunstige wind afneemt van 40,9% tot hooguit 36,1% (4,8% van de tijd). Een reductie van 40,9% tot 38,5% (2,4% van de tijd) is daarbij realistischer.

De belevingswaarde van deze molen dient te worden versterkt. Het zou wenselijk zijn het vrije zicht op de molen te vergroten. Echter, het schootsveld met boombeplanting en continue bebouwingswanden is eveneens waardevol. Het beleid richt zich op de handhaving van de bomen. Wanneer bomen sterven, kunnen deze vervangen worden door lagere beplanting.

5.8. Duurzaam bouwen en energie

In het streven naar een optimale leefomgeving is duurzaamheid voor de gemeente een gegeven. Met betrekking tot dit bestemmingsplan spelen wat betreft duurzaamheid met name duurzaam bouwen en een duurzaam energiebeleid een belangrijke rol.

5.8.1 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen richt zich in essentie op de reductie van de (negatieve) effecten van

het bouwproces op het gebied van gezond en toekomstgericht bouwen. Duurzaam bouwen heeft op dit moment in Rhenen nog een vrijwillig karakter. Wel zijn, om duurzaamheid te bevorderen, op grond van de Woningwet en het Bouwbesluit eisen te stellen op gebied van veiligheid, bruikbaarheid, gezondheid, energie(besparing) en milieu. Daarnaast heeft de gemeente het voornemen om op korte termijn beleid voor duurzaam bouwen te realiseren en mogelijk aan te sluiten bij een bestaand convenant duurzaam bouwen.

In de praktijk is gebleken dat ook bij relatief kleine nieuwbouwprojecten en bij bestaande bouwwerken (renovatie) duurzaam bouwen kan worden toegepast. Ook een duurzame inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de leefbaarheid van de gemeente.

Bij de nieuwbouw van het gemeentehuis zijn dubo-maatregelen zoveel mogelijk meegenomen, onder andere door het toepassen van een verhoogde energie-prestatienorm (EPC), het invoeren van energie- en waterbesparende apparatuur, het gebruik van onderhoudsarme materialen en compartimentering bij overwerksituaties.

Ook bij het nieuwbouwplan Achterberg-West zijn al verschillende dubo-maatregelen ingevoerd. Een belangrijke maatregel in dit plan is het afkoppelen van regenwater.

5.8.2. Duurzaam energiebeleid

Aangezien de energievoorzieningen op dreigen te raken, is het belangrijk zuinig om te gaan met energie. Andere bronnen als zon, wind en water bieden mogelijkheden voor duurzame energie.

De gemeente Rhenen heeft ten behoeve van energiebesparing in 1998 een Energiebeleidsplan vastgesteld. Het plan richt zich op het bereiken van energiebesparing bij de volgende doelgroepen: gemeentelijke gebouwen, scholen, bestaande woningen, nieuwe woningen en (agrarische) bedrijven.

Voor nieuwbouw- en renovatieprojecten wordt energiebesparing opgenomen in de duurzaam bouwen maatregelen.

5.9. Kabels, leidingen en straalverbindingen

In het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch-juridische bescherming behoeven.



Gevelaanzicht Plantsoenstraat
met bijzonder peil (BP)

6. Juridische planopzet

Het bestemmingsplan is opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. Het aantal bestemmingen is beperkt.

De voorschriften geven in samenhang met de plankaart aan wat is toegestaan. De plankaart is digitaal getekend op schaal 1:500.

Aan de voorschriften is een beschrijving in hoofdlijnen toegevoegd, die geldt voor alle bestemmingen. In de beschrijving in hoofdlijnen zijn de meer beleidsmatige aspecten verwoord. Zo is daarin aangegeven, dat het doel van het plan is een aantrekkelijk woon- en winkelgebied met de daarbijbehorende parkeervoorzieningen te realiseren, dat onderkeldering van bebouwing is toegestaan ten behoeve van parkeervoorzieningen, vanaf welke zijde de parkeervoorzieningen worden ontsloten, dat detailhandel en dienstverlening evenals kantoren zijn toegestaan op de begane grond van bebouwing en dat maximaal 105 woningen zullen worden gerealiseerd.

In de bestemmingsvoorschriften zijn de toegelaten bebouwingsmaten opgenomen.

In het plan is het aantal bestemmingen beperkt. Naast de bestemmingen Groenvoorzieningen en Verblijfsdoeleinden voor het openbaar gebied komen drie bestemmingen voor: Wonen, Detailhandel en wonen en Gemengde doeleinden.

De bestemming Verblijfsdoeleinden zal door fysieke maatregelen en verkeersborden zodanig worden ingericht, dat doorgaand verkeer alleen voor langzaam verkeer mogelijk is.

De bebouwing van het voormalig internaat is in de bestemming Gemengde doeleinden opgenomen en op de plankaart aangeduid als beeldbepalend pand. In het desbetreffende voorschrift is vastgelegd, dat de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven en is een aanlegvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen daarvan opgenomen.

Het begrip "peil"

Ten aanzien van de maatvoering vormt het bouwblok van project 1, op de hoek van de Herenstraat en de Nieuwe Veenendaalseweg een bijzondere situatie ten aanzien van de hoogtematen. Omdat er sprake is van een vrij groot hoogteverschil op korte afstand en binnen één bebouwingsvlak, is de definitie en het gebruik van het begrip peil hierop aangevuld. Conform de maatvoering op de tekeningen van het bouwplan zijn de hoogtematen voor wat betreft project 1 en project 2 gemeten vanaf een nulpunt. Dit nulpunt ligt in de noordwest-hoek, ter plaatse van de supermarkt Albert Heijn. Dit punt is als "peil" gehanteerd, hetgeen zich bevindt op 25.07 meter + NAP. Dit uitgangspunt houdt in dat de feitelijke hoogte vanaf het maaiveld gezien meer of minder kan bedragen dan de op de plankaart aangegeven maten. Voor wat betreft projectdeel 3 wordt uitgegaan van de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

Opzet en indeling voorschriften

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

Paragraaf I Inleidende bepalingen

Paragraaf I geeft in artikel 1 de verklaring van de belangrijkste begrippen en in artikel 2 bepalingen op welke wijze gemeten dient te worden. Artikel 3 betreft de bescherming van het plan en artikel 4 de beschrijving in hoofdlijnen.

Paragraaf II Bestemmingsbepalingen

Paragraaf II geeft een omschrijving van de op de kaart aangegeven bestemmingen. Onder doeleinden is een nadere inhoud aan de bestemming gegeven. Onder bebouwing is aangegeven welke bebouwing toelaatbaar is. Bij artikel 7 is een aanlegvergunning opgenomen. Onder afstemming is aangegeven dat op het artikel tevens de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 4) van toepassing is.

Paragraaf III Overige bepalingen

Paragraaf III omvat bepalingen welke op de bestemmingen binnen het plangebied van toepassing zijn. Het betreft gebruiksvoorschriften, algemene vrijstellingen, overgangsbe-
palingen en dergelijke.

Artikelsgewijs commentaar**PARAGRAAF I INLEIDENDE BEPALINGEN****Artikel 1 Begripsbepalingen**

Geeft een verklaring van de belangrijkste begrippen die in de voorschriften worden ge-
bruikt. Onder andere is het begrip "peil" verklaard.

Artikel 2 Wijze van meten

Geeft aan op welke wijze bepaalde maten moeten worden berekend.

Artikel 3 Bescherming van het plan

Het artikel voorziet erin dat zich geen ontwikkelingen voordoen waardoor een situatie ontstaat die niet overeenkomt met het plan of waardoor een bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen

In hoofdlijnen is aangegeven op welke wijze met het bestemmingsplan de in de voor-
schriften omschreven doeleinden worden nagestreefd. Het beleid is in beginsel gericht op
het realiseren van een aantrekkelijk winkel- en woongebied met ondergrondse parkeer-
voorzieningen. In het artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van functies, ver-
keer, parkeren, groen en onderkeldering.

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN**Artikel 5 Wonen**

De gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende tuinen en erven, (on-
dergrondse) parkeervoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Gebouwen
mogen gebouwd worden binnen het bouwvlak, waarbij de goothoogte en hoogte niet
meer mag zijn dan op de plankaart is aangegeven.

Artikel 6 Detailhandel en wonen

Binnen de bestemming is op de onderste lagen detailhandel en/of dienstverlening toegestaan met op de verdiepingen wonen. Een ondergrondse parkeervoorziening is mogelijk. De bebouwing dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden en de goothoogte en hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Artikel 7 Gemengde doeleinden

Binnen deze bestemming zijn op de begane grond kantoorruimten met en zonder balie-functie, dienstverlening, detailhandel en/of maatschappelijke doeleinden toegestaan. Op de verdiepingen is wonen mogelijk. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "woningen toegestaan" kunnen eventueel ook woningen op de begane grond worden gerealiseerd. De bebouwing dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden en de goot-hoogte en hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Op de begane grond van de als beeldbepalend pand aangeduide bebouwing is tevens horeca mogelijk. Het beleid voor dit pand richt zich daarbij op behoud van de cultuurhisto-rische waarde. Voor de gehele of gedeeltelijke sloop van het beeldbepalend pand dient een aanlegvergunning te worden verleend.

Artikel 8 Groenvoorzieningen

De gronden binnen de bestemming zijn aangewezen voor bermen, gazons, beplantingen, water, fiets- en voetpaden en ontsluitingen van aangrenzende percelen. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan binnen de bestemming.

Artikel 9 Verblifdoeleinden

De met de bestemming "Verblifdoeleinden" aangegeven gronden, zijn bestemd voor ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeren, groenvoorzieningen en water. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

PARAGRAAF III OVERIGE BEPALINGEN**Artikel 10 Algemene vrijstellingsbepaling**

In dit artikel wordt aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid gegeven vrijstelling te verlenen van de voorschriften voor bepaalde onderwerpen. Te denken valt hierbij aan de oprichting van transformatorhuisjes en een beperkte overschrijding van de bouwgren-zen en goothoogte en hoogte.

Artikel 11 Gebruiksbeplanning

Hierin is het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken geregeld.

Artikel 12 Overgangsbepalingen

Dit artikel betreft de rechtszekerheid tijdens de overgangsperiode van oude naar nieuwe situatie ten aanzien van bouwwerken en het gebruik van gronden.

Artikel 13 Strafbepaling

Overtreding van in artikelen genoemde verbodsbepalingen is strafbaar volgens artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14 Slotbepaling

Dit betreft het zogenaamde "citocrartikel", waarin is aangegeven onder welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Voor het plan is door de ontwikkelaar een exploitatieopzet uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan financieel gedekt is. De realisatie van de nieuwbouw (project 1, 2 en 3) wordt gedragen door de ontwikkelaar (Planoform). Voor de uitvoering van project 4, de herinrichting van de openbare ruimte, is de gemeente verantwoordelijk. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt voldoende gewaarborgd geacht.

7.2. Inspraak

Voor het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, een inspraakprocedure gevoerd.

Daartoe is op 21 maart 2006 een inspraakbijeenkomst georganiseerd, waarvan het verslag in deze paragraaf is bijgevoegd.

Daarnaast is een aantal inspraakreacties ingekomen, dat tevens hierna is verwerkt, voorzien van een gemeentelijke reactie.

Tot slot is ook een besluitenlijst toegevoegd van de raadsvergadering d.d. 20 juni 2007, waarin een hoorzitting over "Binnenstad-Oost" is gehouden.

7.3. Overleg

In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp opgestuurd naar alle partners. De provincie heeft als enige partner inhoudelijk gereageerd. Aan het eind van deze paragraaf wordt op de gemaakte opmerkingen ingegaan.

VERSLAG INSpraakAVOND BINNENSTAD-OOST

Betreft: inspraakavond inzake het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad-Oost

Datum inspraakavond: Dinsdag 21 maart 2006

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad-Oost ligt van vrijdag 17 maart tot en met donderdag 27 april 2006 ter inzage. Op dinsdag 21 maart 2006 is daartoe tevens een inspraakavond georganiseerd. De inspraakavond c.q. -middag vond plaats in de hal van het gemeentehuis (Nieuwe Veenendaalseweg 75), van 17.00 tot 19.00 uur.

Opzet inspraakavond

Tijdens de inspraakavond konden belanghebbenden en belangstellenden in een persoonlijk gesprek met afgevaardigden van de gemeente en de projectontwikkelaar Planoform hun vragen stellen of opmerkingen maken over het voorontwerp. Er waren in de hal vier panelen geplaatst met daarop een bestemmingsplankaart en het voorlopige ontwerp van de gevels. In het midden van de opstelling was de maquette van het project geplaatst. Daarnaast waren er enkele inkijkexemplaren van het voorontwerpbestemmingsplan beschikbaar en werd onder de bezoekers een formulier verstrekt met de tien meest gestelde vragen over het project.

Bij elk paneel stond een voorlichter. Namens de gemeente was dit dhr. Uffing, die met name inging op vragen over de bestemmingsplanprocedure. Dhr. Driessen en dhr. Warnshuis gaven namens Planoform antwoord op vragen over het ontwerp (en de invulling) van de projectdelen. Voor vragen over de sociale huurwoningen konden de aanwezigen hun vragen stellen aan dhr. Lodder van de Rhenense Woningstichting.

Ook wethouder Prosman en dhr. Vis van Planoform hebben op meer informele wijze enkele belangstellenden te woord gestaan.

Mevr. Henneke en mevr. Janssen ontvingen de bezoekers en verzochten de bezoeker de presentielijst te tekenen. In totaal hebben ongeveer 50 mensen de inspraakavond bezocht; 30 daarvan hebben de presentielijst getekend.

Reacties

De meningen over het voorlopig ontwerp en het bouwvolume waren wisselend; sommige mensen zijn over het project te spreken, terwijl anderen het project te massaal vinden.

De vragen van de bezoekers waren van verschillende aard. Veel bezoekers hadden vragen over de startdatum van de bouw, het type woningen en de daaraan gerelateerde doelgroep. Door één bezoeker werd gevraagd of er een (financiële) constructie kon komen, waardoor huurders van de huidige woningen in het projectgebied de gelegenheid krijgen om een nieuwe (kleine) koopwoning te betrekken. Ook waren er vragen over de fase waarin de procedure zich nu bevindt en de momenten waarop zienswijzen en bezwaren kunnen worden ingediend.

Veel vragen over het parkeren. De vragen hadden betrekking op het aantal parkeerplaatsen in de parkeerkelder en in de openbare ruimte, met name gerelateerd aan de wijze waarop het parkeren voor omwonenden is geregeld. Ook waren een aantal bezoekers bezorgd dat de komst van de parkeerkelder de invoering van betaald parkeren met zich mee zal brengen. De parkeerkelder zou bovendien leiden tot meer verkeersbewegingen op de Nieuwe Veenendaalseweg.

Over het algemeen konden alle vragen afdoende worden beantwoord.

Vervolg

Middels de aanwezige inspraakformulieren konden de bezoekers hun inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Op de inspraakavond hebben 2 bezoekers een inspraakformulier ingeleverd. Deze zullen, na het einde van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan op 27 april 2006, formeel worden beantwoord.

Behandeling inspraakreacties

1. P.R. v/d Pijl- 21 maart 2006

Inspraakreactie 1.1: Een afschuwelijk plan, met dit gebouw wordt het aanzicht van de historische oude binnenstad totaal om zeep geholpen.

Beantwoording 1.1: uw reactie wordt niet gedoeld. Het college is van mening dat het aanzicht van de historische binnenstad niet om zeep wordt geholpen omdat het plan uitgaat van een zorgvuldige hoogteopbouw waarbij een beeld moet ontstaan van geschakelde panden die verspringen ten opzichte van elkaar en zich van elkaar onderscheiden in bouwhoogte. Wat betreft het aanzicht van de Herenstraat heeft het college als randvoorwaarde gesteld dat het gebouw naast het voormalig internaat maximaal drie lagen met kap mag worden. Richting rotonde loopt de hoogte op met een accent aan de rotonde. Deze hoogteopbouw met accent aan de rotonde is ook door de welstandscommissie als positief omschreven.

Het aanzicht wordt naast hoogte van de bebouwing ook bepaald door architectuur. Hierover kan gezegd worden dat een team van architecten van vier bureaus, onder leiding van coördinerend architect van Olphen, in 2003 gestart is met het opstellen van een nieuw ontwerp voor projectdeel 1. Dit team heeft gezocht naar architectuur die aanluit bij de directe omgeving. Het architectenteam heeft in de ogen van het college een eigentijdse vertaling gemaakt van de voor Rhenen kenmerkende Delftse school. Hierbij is uitgegaan van vertikaal gelede geschakelde panden die kwaliteiten bevatten verwant aan voor Rhenen kenmerkende gevels zoals: fraai metselwerk, zorgvuldige detaillering en natuurlijke materialen. Ook is een zekere variatie in gevelgeleding aangebracht door gebruik van aardse kleuren met daaraan gekoppeld variatie in vorm en richting van de kap.

Concluderend is het college van mening dat het plan blijft binnen de door het college en gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden.

2. D.E. Ligthart – 27 maart 2006

Inspraakreactie 2.1: Aandacht voor de verkeerssituatie Oude Dijksestraat- Nieuwe Veenendaalsweg

Beantwoording 2.1: uw reactie wordt gedeeltelijk meegenomen. Tijdens de realisatie van het project Binnenstad-Oost, wordt rekening gehouden met de effecten op de verkeerssituatie in het omliggende gebied. Mocht dit aanleiding geven om de situatie aan te passen dan worden hiervoor maatregelen getroffen, hierbij wordt ook gekeken naar voldoende oversteekmogelijkheden voor voetgangers. De huidige uitrit aan de Oude Dijksestraat is zodanig vormgegeven dat deze voldoet aan de eisen die gelden voor een uitrit. Het verkeer op de Nieuwe Veenendaalsweg heeft voorrang op de auto's die de Oude Dijksestraat verlaten. In eerste instantie vindt het college het onnodig om de huidige situatie aan te passen.

3. C. van Vlegen- 13 april 2006

Inspraakreactie 3.1: Het voormalig jongensinternaat wordt ingepakt in een kraag van hogere gebouwen waardoor het als een dwerg verdwijnt.

Beantwoording 3.1: uw reactie wordt niet gedeeld. Door het gebouw los te plaatsen van de naastliggende bebouwing en door de schaalsprong tussen bestaand pand en nieuwbouw te beperken behoudt het pand in de ogen van het college haar eigen gezichtsbepalende karakter.

Inspraakreactie 3.2: het lijkt erop dat getracht is om zoveel mogelijk bouwvolume op het kleine beschikbare oppervlak te persen.

Beantwoording 3.2: reactie wordt niet gedeeld. Gezocht is naar een evenwicht tussen financiële haalbaarheid en stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Het college is van mening dat bouwvolume en grootte van het plangebied met elkaar in overeenstemming zijn. Zie ook 1.1.

4. H.E. Dekhuijzen- 18 april 2006

Inspraakreactie 4.1: het voormalig woeshuis komt bij dit plan toch nog teveel in het gedrang.

Beantwoording 4.1: zie beantwoording bij 3.1

Inspraakreactie 4.2: Op de hoek bij de rotonde dient minstens nog één verdieping af te gaan.

Beantwoording 4.2: uw reactie wordt niet gedeeld. Zoals bij punt 1.1 beschreven heeft het gebied een zorgvuldige hoogteopbouw. Door op de hoek de bebouwing te verlagen wordt de hoogteopbouw zodanig verstoord dat er in de ogen van het college een ongewenst ruimtelijk beeld ontstaat.

5. W.H. Arnold- 19 april 2006

Inspraakreactie 5.1: Het voormalig jongensinternaat zal volledig in het niets verdwijnen.

Beantwoording 5.1: zie beantwoording 3.1

Inspraakreactie 5.2: Waarom moet er zo hoog gebouwd worden?

Beantwoording 5.2: zie beantwoording bij 1.1 en 3.2

Inspraakreactie 5.3: Is er wel behoefte aan zoveel appartementen? Durf een referendum te houden en vraag of men serieus geïnteresseerd is om te kopen of te huren.

Beantwoording 5.3: Het college is van mening dat er behoefte is aan appartementen in het centrum van Rhenen omdat de woonmarktanalyse die door de gemeente en de Rhenense Woningstichting is opgesteld aangeeft dat uit de leeftijdsopbouw in de gemeente Rhenen blijkt dat er de afgelopen 10 jaar sprake is geweest van vergrijzing en ontgroening. Het aandeel 55-plussers (28% van de Rhenense bevolking) ligt boven het provinciale en landelijke niveau. Ook in de toekomst (periode tot

2015) zal het aandeel 1&2 persoonshuishoudens 55-75 jaar met 19% toenemen. Deze doelgroep heeft bij uitstok behoefte aan goede, toegankelijke appartementen in de nabijheid van voorzieningen.

Verder is het zo dat het woningbouwprogramma in Binnenstad-Oost gedifferentieerd is opgezot en appartementen aanbiedt in zowel de sociaal- midden als hogere segment. Er kan dus flexibel ingespeeld worden op de woningbehoefte van verschillende doelgroepen. Tenslotte worden de appartementen in Binnenstad-Oost gefaseerd op de markt gebracht en wordt pas gestart met de bouw wanneer circa 70% van de appartementen verkocht is.

6. Stichting houd Rhenen Laag- 26 april 2006

Inpraakreactie 6.1: De stichting vindt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt afbreuk doet aan de bestaande kleinschalig sfeer en fijnmazige opbouw van het centrum van Rhenen.

Beantwoording 6.1: Zie de beantwoording bij 1.1.

Inpraakreactie 6.2: Gemeentelijke cijfers van de verkeersintensiteiten kloppen volgens de stichting HRL niet.

Beantwoording 6.2: reactie wordt gedeeld. De tellingen van verkeersintensiteiten waarop het voorontwerp is gebaseerd, dateren uit 1998. Inmiddels zijn er in februari 2006 nieuwe tellingen in het plangebied gedaan. Deze tellingen zijn verwerkt in de analyses voor luchtkwaliteit en akoestiek. De wijzigingen die dit tot gevolg heeft worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Inpraakreactie 6.3: De leefbaarheid van bewoners zal in kwaliteit achteruit gaan. Dit is in tegenspraak met het huidige streekplan dat stelt te streven naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving.

Beantwoording 6.3: inspraakreactie wordt niet gedeeld. Alle van toepassing zijnde wetgeving en beleid wordt betrokken bij de ontwikkeling van de bouwplannen. De reactie die de provincie in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke heeft gegeven geeft aan dat het plan niet in strijd is met provinciaal beleid.

Inpraakreactie 6.4: De stichting maakt zich zorgen dat de gemeente, verwijzend naar de randvoorwaarden in de huidige bebouwingsleidraad, project 2 in de oude, ongewijzigde vorm kan realiseren. De stichting heeft ernstige bezwaren tegen de massa en de ondermaatse kwaliteit van de architectuur van project 2.

Beantwoording 6.4: Op basis van de huidige bebouwingsleidraad kan de gemeente inderdaad project twee in ongewijzigde vorm realiseren. Projectdeel twee past binnen de bebouwingsleidraad en heeft een positief welstandsadvies. Op initiatief van de raad is het college aan het onderzoeken welke architectonische wijzigingen aan de gevel er binnen de reeds ingediende bouwaanvraag mogelijk zijn. Wijzigingen die passen binnen de ingediende bouwaanvraag en die door college en raad als verbetering beschouwd worden kunnen leiden tot aanpassing van de bebouwingsleidraad en wijzigingen op de huidige bouwaanvraag.

Inpraakreactie 6.5: de stichting vindt dat de bebouwingsleidraad een sturend ka-

rakter had moeten hebben en niet, zoals nu wel het geval is, te veel de bouw- wens- sen van gemeente en projectontwikkelaar volgt.

Beantwoording 6.5: reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraakreactie 6.6: De stichting woot dat de nieuwe, dure winkelruimte in de pro- jecten lastig te verhuren is en zo tot nog meer leegstand leidt. Dat is ongewenst.

Beantwoording 6.6: Reactie wordt gedeeltelijk gedeeld. Het college vindt leegstand ook ongewenst. Het opgestelde Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) geeft aan dat door versterking van het aanbod en de winkelstructuur de bin- ding/toevoeling zal toenemen, waardoor enige (zij het beperkte) nieuwe uitbrei- dingsruimte ontstaat. Er is een goede afweging geboden bij toevoeging van nieuwe meters in de dagelijkse sector. Het DPO geeft ook aan dat de versterking van de winkelstructuur gericht zal moeten zijn op de nieuwe plannen in het centrum, de Binnenstad-Oost, maar ook op winkelstructuurversterking in andere delen van het centrum en in andere winkelgebieden. Het college heeft in het collegeprogramma opgenomen dat zij zich samen met de Rhenense middenstand wil inspannen om van binnenstad oost en west één binnenstad te maken. Een samenhangende in- richting van de openbare ruimte versterkt de ruimtelijke samenhang tussen oost en west.

Inspraakreactie 6.7: de nieuwbouwprojecten staan erg dicht op het schootsveld. De openheid komt nog sterker onder druk te staan.

Beantwoording 6.7: reactie wordt gedeeltelijk gedeeld. Duidelijk is dat door de bouw van project twee de openheid vermindert. Het college is van mening dat door de herinrichting van de openbare ruimte volgens plannen van Copijn landschapsarchi- tecten de beleving van de openbare ruimte en de helderheid van de routing door de binnenstad sterk zal verbeteren. Samen met het verdwijnen van het parkeren uit het schootsveld is er in de ogen van het college nello sprake van kwaliteitsverbetering.

Inspraakreactie 6.8: Project 2 is een complex van ca. 47 meter lang. Nameting op de plankaart laat zien dat dit bouwwerk ca. 59 meter lang is. Onduidelijk is waarom zo gesuggereerd wordt dat het complex kleiner is.

Beantwoording 6.8: Reactie wordt niet gedeeld. Het college heeft nooit de sugges- tie van een kleiner gebouw gewekt. Zowel op de bouwaanvraag als op de bestem- mingsplankaart is een gebouw met een gevelbreedte van 47 meter ingetekend. Het gebouw volgt aan de Molenstraat en de van de Waalstraat het wegprofiel waardoor het gebouw aan de achterkant breder is. Hier bedraagt de breedte inderdaad 59 meter.

Inspraakreactie 6.9a: Nu al is waarneembaar dat, her en der in het schootsveld, waardevolle bomen worden gekapt. Reden voor kap is onduidelijk. De stichting laat zelf de toestand van de bomen controleren door een erkend bureau.

Beantwoording 6.9a: Reactie wordt niet gedeeld. Zo lang de uitvoering van het pro- ject niet gestart is worden er geen waardevolle bomen gekapt, tenzij bomen ziek

zijn of anderszins een belemmering vormen voor de veiligheid. De gemeente heeft Copijn verzocht om de vitaliteit, en de mate van verplantbaarheid van bestaande bomen te onderzoeken.

Inpraakreactie 6.9b: Realisering van de projecten 1 en 2 en de verharding van deze straat gaan sterk ten koste van de groene ruimte van nu.

Beantwoording 6.9b: *Reactie wordt niet gedeeld. Behoudens de bestaande bomen is het groen momenteel beperkt. Het nieuwe inrichtingsplan van Copijn gaat uit van grote groene vakken waarin bomen en ander groen moeten zorgen voor een groene uitstraling waar ook in gewinkeld kan worden.*

Inpraakreactie 6.9c: Elementen uit het Zocherplan en/of oude schootsveld worden teruggebracht. Om welke elementen gaat het.

Beantwoording 6.9c: *Het schootsveld wordt ingericht naar functie. Zo zal het plangebied waar projecten 1&2 gebouwd worden een pleinfunctie krijgen. De overgang naar het huidige KE-plantsoen, ter hoogte van project 3, krijgt een parkfunctie. De landschapstijl van Zocher wordt op de pleinzijde doorgezet. In het parkgedeelte worden de paden en heestervakken uit het gras gesneden. De bomen staan in het gras. In het pleingedeelte wordt grasverharding aangebracht. De bodembedekkers en het gras worden hier door middel van schotsen uitgespaard. De schotsen steken uit de verharding. Waar mogelijk worden bestaande bomen herplant. De groene schotsen dienen ook om het hoogteverschil in het gebied op te vangen en lenen zich voor plaatsing van bankjes en fietsstalling.*

Inpraakreactie 6.10: De woningbehoefte voor Rhenen bedraagt voor de periode tot 2015 490-560 woningen. Gepland zijn tot 2015 800 woningen. Vanwaar dit grotere aantal?

Beantwoording 6.10: *deze reactie is niet van toepassing op het project Binnenstad-Oost.*

Inpraakreactie 6.11: Project 3 is voor het goed functioneren van de panoramamolen zowel te hoog, alsook te dicht op de molen geplaatst.

Beantwoording 6.11: *Reactie wordt niet gedeeld. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan waarin is opgenomen dat het draaien van de molen in de huidige situatie reeds belemmerd wordt door de aanwezige bomen en de omringende stedelijke bebouwing. Omdat de bomen waardevol zijn en gehandhaafd blijven, is het effect van nieuwbouw te verwaarlozen.*

7. V.V.E. "De Oude Dijkse"- 27 april 2006

Inpraakreactie 7.1: Vanuit de optiek van de bewoners van de appartementen aan de Oude Dijksestraat is het ongewenst nieuw appartementen te bouwen in of nabij het centrum zonder dat vooraf de plaatselijke behoefte is aangetoond.

Beantwoording 7.1: *zie beantwoording bij 5.3.*

Raadsvergadering:	10 juli 2007
Agendapunt:	3
Ambtenaar:	Ellen van Middelkoop/Carien Jonker, Bestuurssecretariaat
Onderwerp:	Besluitenlijst raadsvergadering 20 juni 2007
Intern doorkiesnummer:	606

Voorzitter:

J.H.A. van Oostrum

Griffier:

J.H. van Beem

Aanwezig:

mevrouw G.M.L.W. Kroos (PC), mevrouw S.J.M. Veldboer (PC), A. Mouni (PC), F. Cornelisse (CDA), J. Rijken (CDA), F.M. Bongers (CDA), P.A. van Leeuwen (SGP), J. de Jong (PvdA), E.A. Brouwer (PvdA), mevrouw J.M. van der Boon (VVD), A.A. Bonnema (VVD), J.C. Wiesenekker (RB)

A.F.M. van Hees, wethouder (PC),

Afwezig:

R.L. Dirkson (PC), T.J.K. van Vlastuin (SGP), W.G. Huisman (SGP), J.M.D. Doorman (VVD),
mevrouw I. Holierook (PvdA)

1. Opening / Vaststellen van de agenda

De voorzitter opent de vergadering om 19.30 uur en heet de aanwezigen welkom. Het enige agendapunt is de hoorzitting Binnenstad-Oost. Burgers die zienswijzen hebben ingediend ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan krijgen hier de gelegenheid hun zienswijze mondeling toe te lichten aan de raad. Er worden geen punten toegevoegd.

De agenda wordt vervolgens vastgesteld.

2. Hoorzitting Binnenstad-Oost**Insprekers:**

1. mevrouw Ellen Appeldoorn, voorzitter van de Stichting Houd Rhenen Laag
2. Henk Bosman, vrijwillig molenaar en bewoner van de molen.
3. Chris de Bont, bewoner van het bovenste gedeelte van de Molenstraat
4. Nelleke Cools spreekt namens Marjet de Klein

Het woord wordt als eerste gegeven aan mevrouw Ellen Appeldoorn, voorzitter van de Stichting Houd Rhenen Laag. Zij geeft aan namens ongeveer 200 donateurs van de stichting te spreken. Haar betoog richt zich op twee hoofdzaken; de parkeerbalans en het onderzoek luchtkwaliteit. Ten aanzien van de parkeerbalans spreekt zij haar zorg uit over het aantal parkeerplaatsen dat in het plan opgenomen is. Zij deelt een door de stichting houd Rhenen Laag opgestelde parkeerbalans uit. Volgens deze berekening zouden na realisatie van het plan minimaal 60

parkeerplaatsen te weinig zijn. Een aantal raadsleden informeert naar de achtergrond van de berekening. De voorzitter geeft aan dat naar aanleiding van de zienswijzen de parkeerbalans is aangepast en dat deze aanpassing bij de gewijzigde vaststelling wordt meegenomen.

Als tweede punt gaat mevrouw Appeldoorn in op de tellingen die ten grondslag liggen aan het rapport aangaande luchtkwaliteit. Eigen waarnemingen van het aantal verkeersbewegingen zouden niet in overeenstemming zijn met de gehanteerde aantallen in het onderzoek, met als gevolg dat het rapport uitgaat van te weinig verkeersbewegingen. Diverse raadsleden informeren naar de achtergrond van de tellingen en de mogelijke gevolgen voor de conclusies van het rapport.

Als tweede spreker spreekt Henk Bosman, vrijwillig molenaar en bewoner van de molen. Hij vraagt aandacht voor de te ontstane windblokkade door de realisering van het gebouw. Dit levert volgens hem veel extra onderhoud op. Ook zal de molen minder vaak kunnen draaien. Tevens vindt hij de geplande nieuwbouw geen passende bebouwing. Een aantal raadsleden vraagt aandacht voor het rapport van prof. Wisse waarin ingegaan wordt op de windsituatie als gevolg van de nieuwbouw.

Derde spreker: Chris de Bont, bewoner van het bovenste gedeelte van de Molensstraat.

Hij vindt het ontwerp geen kenmerken hebben van de Delftse School met name de schaal is niet passend binnen de huidige bebouwing. Ook wijst hij op het feit dat Rhenen op een stuwwal is gebouwd. Het nieuwe ontwerp voor projectdeel twee zou gevolgen voor de ondergrond kunnen hebben waaruit mogelijk planschade zou kunnen ontstaan.

Vierde spreker: Nelleke Cools spreekt namens Marjet de Klein. Heeft zienswijze ingediend maar heeft nooit verdere informatie ontvangen.

3. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 20.36 uur.

Artikel 10 reacties

In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp opgestuurd naar alle partners. De provincie heeft als enige partner inhoudelijk gereageerd.

De opmerkingen van de provincie leiden tot de volgende aanpassingen:

1. Het woningbouwprogramma zal meer gedetailleerd omschreven worden;
2. De paragraaf luchtkwaliteit wordt aangepast, waarbij de nieuwe actuele tellingen van februari 2006 betrokken worden;
3. de stelling op pagina 25 over externe veiligheid wordt aangescherpt;
4. De voorschriften omtrent archeologie worden eenduidig omschreven;
5. Het begrip "peli" wordt eenduidig omschreven en in de begripsbepalingen opgenomen;
6. De financieel-economische gegevens worden vertrouwelijk aan de provincie overlegd.

Aanpassingen worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.