

# **Bestemmingsplan Grebbekwartier-noord**

**Gemeente Rhenen**

**Toelichting**

14 april 1998  
674/CE97/2149/13081

# Inhoud

1	Inleiding	3
2	Bestaande toestand	4
2.1	Schets van het plangebied en recente ontwikkelingen	4
2.2	Milieu-aspecten	5
2.2.1	Bedrijfsterreinen	5
2.2.2	Geluidhinder	5
2.3	Aanleiding tot planherziening	6
3	Gewenste ontwikkeling	7
3.1	Hoofdlijn van beleid: woongebied versus bedrijven	7
3.2	Beleid ten aanzien van het woongebied	7
3.3	Opzet van de voorschriften	9
4	Uitvoerbaarheid	12
4.1	Economische uitvoerbaarheid	12
4.2	Inspraak	12
5	Gevoerd overleg	13
5.1	Schriftelijk overleg	13
5.2	Provinciale Planologische Commissie	13

# 1 Inleiding

Het bestemmingsplan Grebbekwartier-noord omvat een 19 ha groot gebied aan de oostzijde van het stedelijk gebied van Rhenen. Het plangebied omvat een gemengd gebied, waarin tussen de hoofdfunctie wonen nog verspreid een aantal bedrijfslocaties voorkomen.

Voor grote delen van het gebied geldt nog het bestemmingsplan Grebbekwartier, vastgesteld in 1979. Sinds dat jaar is veel gebeurd in de wijk, vooral door woningbouw op voormalige bedrijfsterreinen. Een nieuw bestemmingsplan is alleen al nodig om alle ontwikkelingen ordelijk in kaart te brengen. Het bestemmingsplan is dan ook geheel herzien.

## 2 Bestaande toestand

### 2.1 Schets van het plangebied en recente ontwikkelingen

Het bestemmingsplan Grebbekwartier-noord omvat een circa 19 ha groot gebied, gelegen aan de oostelijke rand van de stedelijke bebouwing. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de ingraving van de spoorlijn Rhenen-Veenendaal-Utrecht (waarin ook het spoorwegstation van Rhenen ligt) en de Lijnweg (de provinciale weg N233). Aan de oostzijde grenst het plangebied aan delen van het buitengebied, van noord naar zuid achtereenvolgend: agrarisch gebied, bossen op de Laarschenweg, het sportpark Candia, parkeerterrein van Candia en Ouwehands Dierenpark, en in het zuidoosten de afgraving van de Grebbeberg. Aan de zuidzijde ligt het in 1996 vastgestelde bestemmingsplan Grebbekwartier-zuid, dat een woongebied omvat op voormalig bedrijfsterrein.

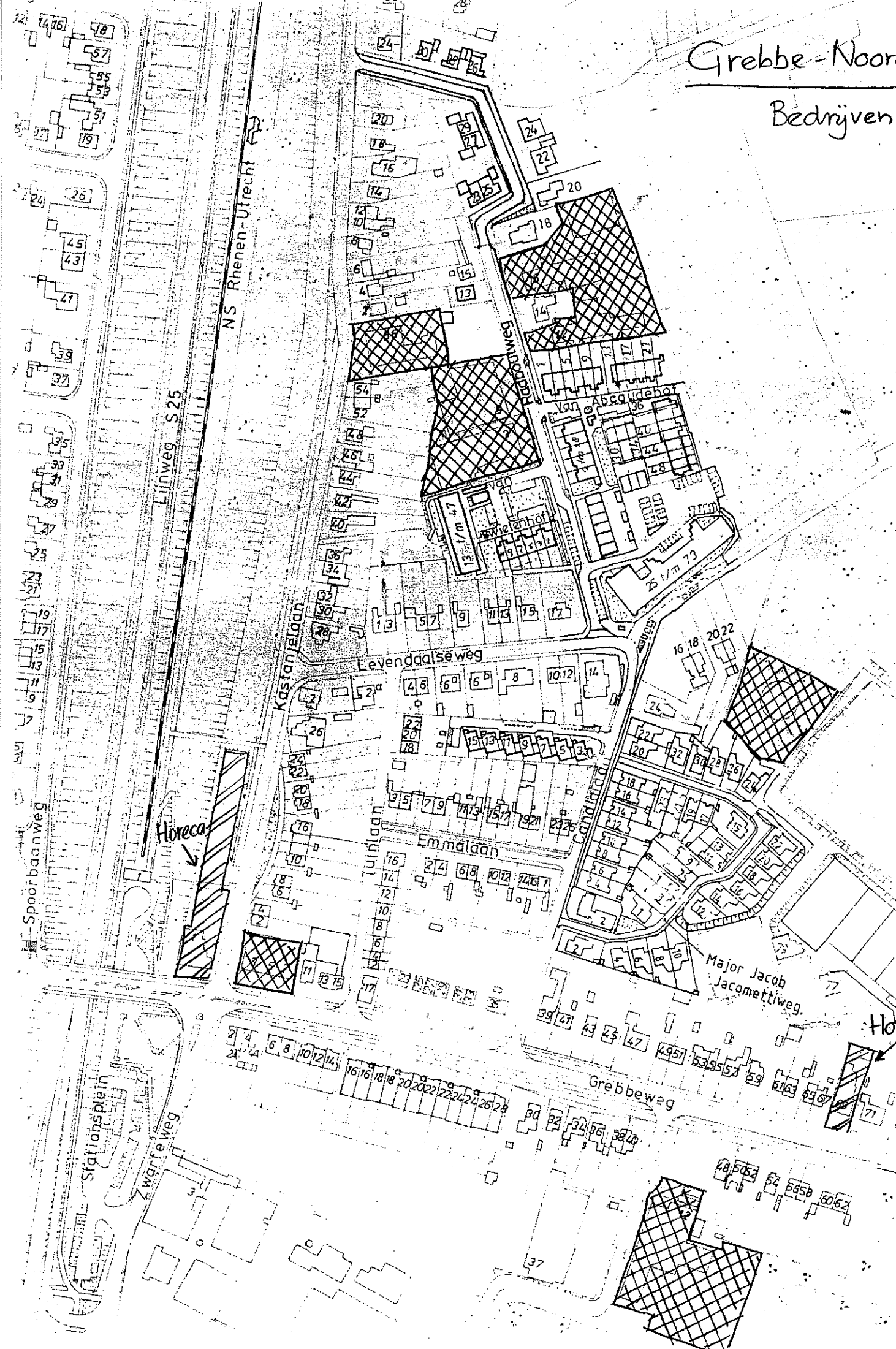
Het plangebied is in het kort te typeren als in hoofdzaak een woongebied op de uitlopers van de Grebbeberg. De hoofdwegen in het gebied, en ook een belangrijk deel van de bebouwing, dateren van voor de Tweede Wereldoorlog en deels kort daarna. Van de vooroorlogse woningen zijn diverse, in het kader van M.I.P.-inventarisatie (onderzoek naar potentiële monumenten uit de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw), aangemerkt als van belang voor het aanzien van de wijk. Het betreft de woonhuizen Kastanjelaan 2 tot en met 24, Levendaalseweg 1-3, Grebbeweg 38-40, 48, 54, 60-62, en 47. Het woongebied was echter op een (naar huidige inzichten) merkwaardige manier vermengd met bedrijfsterreinen. Deze vermenging is onbevredigend, omdat de woningen milieuhinder ondervinden, en de bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering, en geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. Om dit probleem op te lossen, wordt sinds 25 jaar een beleid gevoerd, gericht op het verplaatsen van de bedrijven naar meer geschikte locaties, met name het bedrijventerrein Remmerden. Deze verplaatsing gaat echter gepaard met hoge kosten, en het beleid kan slechts geleidelijk gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan Grebbekwartier, vastgesteld in 1979, moesten nog 15 bedrijfskavels overeenkomstig het toenmalige gebruik bestemd worden, omdat geen zekerheid bestond over de mogelijkheden tot verplaatsing.

Na 1979 bleken echter een aantal bedrijfsverplaatsingen mogelijk. Zo werd een viertal kavels nabij de Radboudweg vrijgemaakt en als woongebied ingericht tussen 1985 en 1990, en werd enkele jaren later een woongebied gebouwd aan de Candialaan. Het plangebied kreeg door deze ontwikkelingen, alsmede enkele andere invullingen die in 1979 al voorzien waren, een ander gezicht. Het aantal woningen werd bijna verdubbeld, ook al omdat de heringerichte terreinen een grotere bebouwingsdichtheid vertonen dan de andere delen van het plangebied.

Thans bevat het plangebied circa 300 woningen, alsmede verspreid nog enkele bedrijfsterreinen. De aard van deze bedrijven wordt hierna, onder 2.2, toegelicht.

# Grebbe-Noord

## Bedrijven



**Technische eisen:** het vergroten of verschuiven van bebouwing mag er niet toe leiden dat de situatie van omringende bebouwing ongunstiger wordt. In dit verband is het noodzakelijk dat minimale afstanden tussen woningen in acht genomen worden. De aan te houden afstanden beogen vooral het behoud van voldoende lichtinval en het behoud van privacy in woningen.

Bij lage bebouwing kan de afstand derhalve kleiner zijn dan bij grote; wel moet dan rekening gehouden worden met de eventuele inkijk in woningen.

**Verkeersstructuur:** van de wegen binnen het plangebied hebben de meeste de functie van woonstraat/woonerf; slechts de wegen langs de rand van het gebied, namelijk Grebbeweg en Lijnweg hebben een functie waarin ander verkeer dan bestemmingsverkeer toelaatbaar is. Ook dient voldoende parkeerruimte aanwezig te blijven, op basis van een algemene parkeernorm.

### 3.3 Opzet van de voorschriften

De bestemming "Woongebied" (artikel 3) is de voornaamste bestemming. De bouwvoorwaarden dienen binnen deze bestemming getoetst te worden aan de opgenomen bestemmingsomschrijving (lid 1), de beschrijving in hoofdlijnen (lid 2), en aan de voorschriften omtrent bebouwing (lid 3 tot en met 7). In de beschrijving in hoofdlijnen zijn de hoofdlijnen van beleid, zoals die hiervoor in paragraaf 3.1 zijn genoemd, nader omschreven. Deze beschrijving geeft in het bijzonder richtlijnen voor de nadere eisen en de vrijstellingsbepalingen (lid 7, 8, 9 en 10).

De bebouwingscategorie biedt vaak ook speelruimte, als voorbeeld zijn binnen de categorie Wa niet alleen blokken met aaneengebouwde woningen toegestaan, maar ook vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Alleen omgekeerd zou het open karakter van een met "Wv" aangeduid gedeelte te veel lijden als hier langere blokken gebouwd zouden worden.

Van deze twee uitgangspunten kan in een beperkt aantal gevallen afgeweken worden.

Een belangrijk onderdeel van de bestemmingsregeling vormt de regeling van de uitbreidingsmogelijkheden van woningen en bijgebouwen. De principes hiervan zijn als volgt:

- gezien de planmatige opzet van de bestaande bebouwing dient het karakter hiervan, gezien vanaf de weg waarvan de woning toegankelijk is behouden te blijven. Met name geldt dit voor de hoofdgebouwen, veelal gebouwd in de vorm van twee bouwlagen met een kap en gelegen in of achter de voorgevelrooilijn (artikel 3, lid 3a);
- incidenteel komen bijgebouwen en uitbouwen (dus ondergeschikte bebouwing in één bouwlaag) vóór de voorgevelrooilijn voor, onder meer op sommige hoeksituaties. Waar dit bestaat, is dit aangegeven door een rooilijn bijgebouwen en uitbouwen. Er is in stedenbouwkundig opzicht geen bezwaar tegen verdichting of overgang van de bijgebouwfunctie (bijvoorbeeld garage) naar uitbouw (woonruimte, mits niet hoger dan de bijgebouwen) (artikel 3, lid 4).;
- bijgebouwen zijn toegestaan, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, met inachtneming van het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel (artikel 3, lid 3c en 4b);

- achter de op de kaart aangegeven rooilijnen is de indeling van de kavel niet bij voorbaat geregeld, wel zullen de maximale bebouwingspercentage en minimale aan te houden afstanden beperkingen opleggen. De voorgevelrooilijn is gericht naar de weg waarvan de woning toegankelijk is;
- in sommige gevallen kan van de voorgevelrooilijn of rooilijn bijgebouwen afgeweken worden. Het betreft situaties zoals, bij knikken of sprongen in de bebouwing, of waar de straat niet evenwijdig aan het bouwblok loopt. In dit soort gevallen kan het college van B&W nadere eisen stellen ten voorkoming van ongewenste situaties (artikel 3, lid 7), of vrijstelling verlenen, waar dit redelijk voor de hand ligt (artikel 3, lid 10 onder a);
- in het bestemmingsplan zijn parkeernormen opgenomen. In geval van bouwplannen dient bezien te worden of het parkeren op openbaar gebied dan wel op privé terrein dient plaats te vinden. Via nadere eisen (artikel 3, lid 8) kan het parkeren op eigen terrein verplicht worden.

De bedrijven in het plan zijn opgenomen binnen de bestemming Bedrijven B2. Uit milieu-oogpunt zijn de bestaande activiteiten aanvaardbaar binnen het woongebied, zie het gestelde in 2.2.1 en in 3.1 in deze toelichting. Bij de toekomstige ontwikkeling dient de afwijking van de gewenste situatie niet vergroot te worden, wat inhoudt dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten conform categorie 1 en 2 van de Basiszoneringslijst toegelaten zullen worden. In ruimtelijk opzicht is op de betreffende terreinen een vrij dichte bebouwing aanwezig. Noemenswaardige verdichting van de bebouwing binnen het bouwvlak is meestal nauwelijks meer mogelijk binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Waar verdichting nog mogelijk zou kunnen zijn, is een maximaal bebebouwingspercentage aangegeven. Omdat hiermee de uitbreidings- of nieuwbouwmogelijkheden van een bedrijf sterk beperkt worden, is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen, waarmee bedrijven enige fysieke uitbreidingsruimte (tot 15%) geboden wordt. Voorwaarde hierbij is dat de overlast voor de omgeving niet toeneemt. Onder "overlast" dient niet alleen milieuhinder te worden verstaan, maar ook bijvoorbeeld het toenemen van de parkeerdruk op de wegen in de omgeving. Ook de beide horecabedrijven zijn afzonderlijk bestemd, overeenkomstig de bestaande situatie.

De overige bestemmingen bevatten:

- Verkeersdoeleinden. De wegen met een verkeersfunctie, namelijk Grebbeweg en Lijnweg. De laatstgenoemde weg is, met een gelijkkluidende bestemming, ten dele ook opgenomen in het bestemmingsplan Domineesberg-I.
- Verblijfsdoeleinden. Deze bestemming omvat de woonstraten, inclusief parkeerplaatsen, paden, begeleidende groenvoorzieningen, waaronder enkele kleine speelplekken.
- Spoorwegdoeleinden. Deze bestemming omvat de bestaande spoorlijn, met het stationsareaal nabij de Grebbeweg.
- Groenvoorzieningen. Deze bestemming omvat een beperkt aantal groene elementen: het Grebbekwartier is vrij dicht bebouwd, groengebieden liggen er buiten. Het voornaamste groene element vormt de strook tussen Kastanjelaan-Boslandweg en de spoorweg. Ten dele is deze strook toegankelijk, ten dele bestaat deze uit talud. Overigens omvat de bestemming in hoofdzaak enkele afschermende groenstroken.

De algemene bepalingen in het bestemmingsplan, zoals de artikelen 1, 2 en 10 t/m 13, sluiten qua redactie aan bij wat ook in andere bestemmingsplannen in Rhenen gebruikelijk is.



## **4 Uitvoerbaarheid**

### **4.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan omvat een bestaand woongebied. De eventuele kosten van maatregelen in het plan in verband met onderhoud of herinrichting, zoals voorzieningen in het kader van de hoofdverkeersstructuur, dienen gefinancierd te worden uit de algemene middelen.

### **4.2 Inspraak**

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft, in het kader van de inspraak, in de periode van 28 november 1996 tot en met 8 januari 1997 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan heeft één particulier gereageerd. Deze reactie van de heer A. van Ommeren is als bijlage opgenomen. De beantwoording hiervan maakt deel uit van de als bijlage opgenomen notitie "Vooroverleg, Samenvatting van de ingediende reacties en commentaar". Naar aanleiding hiervan is ter plaatse van het pand Grebbeweg 3-9 de aanduiding "2w" opgenomen.

## 5 Gevoerd overleg

### 5.1 Schriftelijk overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10, Besluit R.O., is het voorontwerp van het plan toegezonden aan de betrokken instanties. Enkele instanties hebben gereageerd met opmerkingen, een aantal andere hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben. De ontvangen reacties zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De beantwoording van deze reacties is vervat in de bijlage "Vooroverleg (Artikel 10 Bro); samenvatting van de ingediende reacties en commentaar". Op grond van deze beantwoording zijn de voorschriften van het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangevuld. In het bijzonder betreft dit de bestemming "Bedrijven B2", waar de bestaande bedrijven in beginsel enige fysieke uitbreidingsmogelijkheden kunnen krijgen, daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid naar woongebied opgenomen.

### 5.2 Provinciale Planologische Commissie

De Commissie voor gemeentelijke plannen en Stadsvernieuwing van de PPC heeft het ontwerp-bestemmingsplan besproken in de vergadering van 7 januari 1998. Het advies is als bijlage opgenomen.

Eén opmerking is gemaakt, namelijk wat de toegevoegde waarde is van de in artikel 3, lid 8, opgenomen nadere eisen-regeling.

Het antwoord hierop is, dat in aanvulling op en ter effectuering van de in lid 2 opgenomen parkeernormen burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen kunnen constateren dat de openbare parkeercapaciteit onvoldoende is, en dat parkeercapaciteit op eigen erf geschapen dient te worden. Daarbij dient tevens de parkeerbehoefte op grond van artikel 3, lid 2, onder e.2, te worden meegerekend. Het ligt daarbij inderdaad niet in de bedoeling eisen te stellen aan de feitelijke inrichting. Om een en ander duidelijk te maken is de redactie van het betrokken artikellid herzien.

## Bijlagen

- Inspraakreacties;
- Reacties uit het schriftelijk vooroverleg;
- Samenvatting van ingediende reactie en commentaar;
- Advies PPC;
- Akoestisch onderzoek woning Grebbeweg.



**AN voor het bouwen van een vrijstaande woning gelegen aan de Grebbeweg gemeente Rhenen.**

werknr.  
**9774-1**  
d.d. 18-11-1997