

## 2 Toelichting

### 2.1 Bestaande toestand

Aan de zuidzijde van de Groeneweg, in de wijk Molenberg in Rhenen, bevindt zich een gemengde bebouwing van wat oudere datum (overwegend gebouwd tussen 1920 en 1940). Het betreft vooral woningen, maar ook enkele bedrijfspanden, namelijk een speciaalzaak in kachels en een kapper. Aan de tegenoverliggende zijde van de Groeneweg bevinden zich groenvoorzieningen en het parkeerterrein bij het sportcentrum 't Gastland.

De genoemde woningen aan de Groeneweg hebben ten dele vrij grote tuinen; hierop heeft zich sinds enige tijd een tuincentrum gevestigd. Het terrein, groot circa 1400 m<sup>2</sup>, is voornamelijk achter de bouwstrook met woningen gelegen. De toegang wordt gevormd door een vrij smalle doorgang naar de Groeneweg, tussen een woning (Groeneweg 15A) en de reeds genoemde speciaalzaak in kachels (Groeneweg 15B). De eigenaar woont op Groeneweg 15A, en heeft onlangs de ten oosten daarvan gelegen woning Groeneweg 15 aangekocht, en heeft het daar achter gelegen terrein in gebruik genomen voor het tuincentrum, door opstelling van tuinartikelen in de open lucht.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Molenberg-I, vastgesteld in 1993. De bestemming hierin is 'Woongebied'. Een deel van het terrein, namelijk een gedeelte achter de handel in kachels, heeft evenals het gebouw van de kachelhandel zelf, de medebestemming 'detailhandel'. De overweging bij deze medebestemming is geweest dat binnen het woongebied van Molenberg incidenteel kleinschalige niet-woonfuncties voorkomen, die echter door de beperkte omvang van de bebouwing en door de beperkte milieuhinder inpasbaar zijn in het woongebied.

### 2.2 Gewenste ontwikkeling

De eigenaar van het tuincentrum heeft een bouwaanvraag ingediend voor een kas, deels gesloten, deels alleen overkapt, voor de uitstalling van tuinartikelen. De oppervlakte bedraagt circa 510 m<sup>2</sup>. Dit bouwwerk ligt nagenoeg geheel binnen de bestemming Woongebied, buiten de medebestemming detailhandel. Bovendien worden door de omvang van de kas de normen voor de omvang en bebouwingsdichtheid van gebouwen binnen de bestemming overschreden. Er is derhalve sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de eventuele inpassing van het tuincentrum in de omgeving geldt dat met name een kas visuele hinder (schittering e.d.) kan veroorzaken. Door de beperkte hoogte en de ligging ten opzichte van de zon geldt dit niet zozeer voor de woningen aan de Groeneweg, maar wel voor de appartementen aan de Dokter Wallerstraat en de Dokter Stegemanhof.

De afstand bedraagt echter meer dan 30 m, bovendien betreft het hier de achterzijde, respectievelijk de galerijzijde van de flats; er zijn geen woonvertrekken die uitkijken op het tuincentrum.

Het tuincentrum kan ook parkeerproblemen veroorzaken. Op het terrein is geen parkeerruimte. De loopafstand tot het parkeerterrein bij het Gastland bedraagt circa 40 m. Dit is weliswaar geen grote afstand, maar de artikelen van een tuincentrum zijn vaak volumineus. Er zal een neiging bestaan bij bezoekers om op de Groeneweg te parkeren. Ten aanzien van het reeds bestaande tuincentrum (dat niet uitgebreid zal worden) is echter weinig sprake van klachten.

Vóór inpassing van het tuincentrum in het bestemmingsplan pleit dat voor dit gebied weinig functies mogelijk zijn. Het betreft een soort restgebied tussen in functioneel en ruimtelijk opzicht verschillende soorten bebouwing: ten noorden eengezinswoningen, ten zuiden flats, ten oosten diverse bijzondere functies (kerk, gezondheidscentrum, zorgcentrum de Tollekamp). Voordat het tuincentrum zich hier vestigde was het terrein slechts extensief in gebruik als weiland of moestuin. In de omgeving speelt dat op termijn gezocht moet worden naar ruimte voor uitbreiding/renovatie van de Tollekamp. Er bestaat echter geen verbinding tussen het onderhavige gebied en het terrein van de Tollekamp.

Een detailhandelsfunctie is in het woongebied Molenberg in principe niet gewenst: het nabije centrum van Rhenen is aangewezen als concentratiegebied voor detailhandel. Voor een tuincentrum is daar echter geen ruimte. In het algemeen is een tuincentrum een perifere vorm van detailhandel, dat wil zeggen detailhandel die door zijn omvang (en de lage vloerproductiviteit) minder geschikt is voor vestiging in winkelcentra. Wat dit betreft heeft het gebied nabij de Groeneweg al enigszins een perifeer karakter, met vestigingen van een kachelhandel en (aan de Nieuwe Veenendaalseweg) een installatiebedrijf. Het is niet gewenst dat meer van zulke bedrijven zich hier vestigen, maar een tuincentrum van deze omvang is nog acceptabel te achten.

Uit de voorafgaande overwegingen, in combinatie met het ontbreken van alternatieve locaties voor de vestiging van het bedrijf, volgt de conclusie dat het tuincentrum planologisch ingepast kan worden. Daarbij dient voorop te staan dat alleen een tuincentrum ter plaatse aanvaardbaar is, andere vormen van detailhandel zijn uitgesloten.

In overleg met de afdeling Verkeer en Werken van de gemeente Rhenen zullen aanvullende verkeersmaatregelen uitgewerkt worden ter voorkoming van parkeerhinder op de Groeneweg.

### 2.3 Milieu-aspecten

Het bedrijfs is reed ter plaatse gevestigd. Voordien was sprake van gebruik als tuin of weiland. De kans op bodemverontreiniging is gering; bij nieuwbouw zal het benodigde indicatieve bodemonderzoek plaatsvinden.

De milieu-effecten op (hinder) voor de omringende woonbebouwing zijn beperkt. Bij een tuincentrum van deze omvang is slechts sprake van uitstalling van betrekkelijk kleine tuinartikelen. Voor grootschalige artikelen (bouwmaterialen en dergelijke) is geen ruimte, en evenmin voor kwekerij-activiteiten.

Voor het bedrijf is op basis van de Wet milieubeheer een milieuvergunning noodzakelijk. Deze zal door de betrokken eigenaar aangevraagd worden.

## **2.4 Bestemmingsregeling**

Het tuincentrum ligt in het bestemmingsplan Molenberg-I.

Gezien de beperkte omvang van het plan is gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hierdoor is de ligging ten opzichte van de omringende functies duidelijk.

De bestemming is Tuincentrum. Het bestemmingsplan Molenberg-I bevat deze bestemming niet, de specifieke bestemmingsbepaling daarvoor is in deze partiële herziening opgenomen. De bouwmogelijkheden op het terrein zijn beperkt: de voorziene verkoopkas van ruim 500 m<sup>2</sup>, in combinatie met een reeds bestaande loods, neemt bijna de helft van het beschikbare terrein in beslag. Derhalve is een maximaal bebouwingspercentage van 50% voorgeschreven.

## **2.5 Uitvoerbaarheid**

De bebouwing in het gebied komt tot stand op verzoek van particulieren, die ook de kosten dragen. Dit betreft ook de kosten voor de noodzakelijke voorzieningen en voor het opstellen van deze partiële herziening van het bestemmingsplan. Voor de gemeente vloeien uit dit plan dan ook geen financiële consequenties voort.

## **2.6 Inspraak en overleg**

Ingevolge artikel 4 tot en met 7 van de inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen een plan zijn noch mondeling, noch schriftelijk zienswijzen ingebracht.

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft het voorontwerp-bestemmingsplan behandeld in haar vergadering van 16 december 1999. De PPC heeft verklaard te kunnen instemmen met het plan, maar geeft aan dat door het treffen van verkeersmaatregelen een goede oplossing gezocht moet worden voor de parkeerbehoefte die het bedrijf genereert en dat in de toelichting duidelijkheid moet worden verschaft omtrent het al dan niet vergunningplichtig zijn van het bedrijf op grond van de Wet milieubeheer.

De toelichting is ten aanzien van deze punten aangevuld.

De parkeerbehoefte wordt primair opgevangen op het aan de andere zijde van de Groeneweg gelegen parkeerterrein. De noodzaak van verkeersmaatregelen op de Groeneweg wordt door de afdeling Verkeer en Werken van de gemeente Rhenen onderzocht.