

Gemeente Rhenen

**Toelichting behorende bij het
Bestemmingsplan Molenberg-I**

april 1993
687/BA93/A335/46423

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Bestaande toestand	4
2.1	Ruimtelijke structuur	4
2.2	Verkeer en milieu	5
3	Gewenste ontwikkeling	8
3.1	Hoofdlijn van beleid	8
3.2	Opzet van de voorschriften	9
4	Uitvoerbaarheid van het plan	12
4.1	Economische uitvoerbaarheid	12
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5	Gevoerd overleg	13
5.1	Schriftelijk vooroverleg	13
5.2	Provinciale Planologische Commissie	16

1 Inleiding

Het bestemmingsplan Molenberg - 1 omvat een circa 22 ha groot gebied binnen de bebouwde kom van Rhenen. Het betreft een bestaand woongebied, waarin een aantal stedelijke voorzieningen gelegen zijn.

Het voor het grootste deel van het plangebied vigerende bestemmingsplan Molenberg, vastgesteld door de raad op 25 april 1972, en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 mei 1973, is verouderd. Het voorziet een aantal ingrepen in de ruimtelijke structuur die thans niet meer beoogd worden. In het bijzonder betrof dit plandelen met iets oudere bebouwing zoals bij Spitsbergerpad, Zandheuvelstraat en het noordelijke gedeelte van de Nieuwe Veenendaalseweg, waar een totaal afwijkende bebouwings- en wegenstructuur voorzien was. Ook zijn bouwprojecten tot stand gekomen, die in details van dat plan afwijken, zoals in het in de jaren '70 gebouwde woongebied. Tenslotte is de regeling in details ten aanzien van het bouwen, zoals bijvoorbeeld betreffende bijgebouwen, niet meer in overeenstemming met de huidige ideeën, en evenmin met wat elders in Rhenen gebruikelijk is. In verband met een goede samenhang is ook het gebied opgenomen van het bestemmingsplan "Sportcomplex Molenberg", vastgesteld op 25 maart 1975, en (grotendeels) goedgekeurd door GS op 13 augustus 1975.

In de navolgende toelichting wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid beschreven, en de daarop gebaseerde bestemmingsregeling.

2 Bestaande toestand

2.1 Ruimtelijke structuur

Het bestemmingsplan Molenberg - I omvat een circa 22 ha groot gebied in de Kern Rhenen. Het heeft een bijna driehoekige vorm, en wordt begrensd door de Nieuwe Veenendaalseweg in het oosten, de weg Paardenveld in het noordwesten, en de Bantuinweg, Oude Veenendaalseweg en Utrechtsestraatweg in het zuiden. Het gebied ligt direct ten noorden van de binnenstad van Rhenen, tegen de helling van de Utrechtse heuvelrug. In samenhang daarmee vertoont het terrein vrij grote hoogteverschillen, de hoogteligging varieert van 15 m + N.A.P. ter plaatse van de Utrechtsestraatweg tot 48 m + N.A.P. in de noordelijke punt van het plangebied.

Het plan omvat een bestaand stedelijk gebied. In verkaveling en bebouwing komt tot uiting, dat dit gebied geleidelijk als uitbreiding van de stad Rhenen gerealiseerd is.

Tot in het begin van deze eeuw betrof het een nagenoeg onbebouwd en open gebied, deel uitmakend van de oude bouwlanden (engen) bij Rhenen. Een drietal veldwegen, die tussen de akkers bergop voerden, zijn nog te herkennen: de Oude Veenendaalseweg (die zich noordwaarts voortzette langs een tracé dat nu ten dele Groeneweg en Platanenlaan genaamd is), de Nieuwe Veenendaalseweg, en het Paardenveld.

Rond 1900 is enige bebouwing gerealiseerd in het zuidwesten, langs de Utrechtsestraatweg, Spitsbergerpad en Zandheuvelstraat. Later is incidentele bebouwing gerealiseerd, voornamelijk langs de Nieuwe Veenendaalseweg en Groeneweg, maar pas na de Tweede Wereldoorlog zijn systematisch woongebieden gerealiseerd. In de vijftiger jaren kwam het woongebied rondom de Dr. Wallerstraat, Bantuinweg en Willem van Nasstraat tot stand. De bebouwing bestaat voor een belangrijk deel uit gestapelde woningbouw. De opzet van dit gebied is vrij ruim, wat nog versterkt wordt door de hoogteverschillen in het terrein.

Het westelijk deel van het plangebied (omgeving Teldersweg, Molenberg, Kleine Kampen) is eerst omstreeks 1970 ingericht en bebouwd. De vrij grote hoogteverschillen hebben mede bijgedragen tot dit late tijdstip van bebouwing. Omdat het gebied vrij dicht bebouwd is met overwegend eengezinshuizen, zijn de natuurlijke hoogteverschillen hier en daar nog versterkt door een terrasvormige aanleg. Dit verklaart ook het vrij grillige straatverloop.

In het plangebied bevinden zich thans ruim 600 woningen, maar ook een reeks bijzondere voorzieningen. Te noemen zijn, langs de Nieuwe Veenendaalseweg: apotheek, bibliotheek, bejaardentehuis, medisch centrum, gereformeerde kerk en LHNO-school. En langs de Groeneweg: het sportcentrum 't Gastland, met zwembad en sporthal, en een basisschool (de Platanenschool).

Tussen het sportcentrum en de Nieuwe Veenendaalseweg ligt het voornaamste groenelement van het gebied. Als uitloop- en speelterrein heeft dit parkje ook een belangrijke functie voor de woongebieden ten oosten van de Nieuwe Veenendaalseweg. Verder bevat het plangebied nog een groot aantal kleine groenelementen. Daarbij zijn diverse taluds en steilranden voor de opvang van hoogteverschillen, zoals langs het gedeelte van de Oude Veenendaalseweg tussen Zandheuvelstraat en Groeneweg, dat de vorm heeft van een holleweg (en in gebruik is als voet- fietspad).

De kwaliteit van de bebouwing in het plangebied hangt voor een belangrijk deel samen met de ouderdom. Het oudste bebouwde gedeelte nabij de Oude Veenendaalseweg, Spitsbergerpad en omgeving is zeer wisselend: sommige oude woningen zijn gerenoveerd maar andere niet. Bij verbetering in dit gedeelte speelt ook de ruimtelijke karakteristiek een rol, met veel smalle en diepe kavels en met ten dele smalle straten. Qua architectuur betreft het meestal zeer eenvoudige woningen; het pretentieloze karakter heeft, mede als gevolg van de ouderdom, een zekere charme. Dit kan een motief zijn voor het behoud van (sommige van de) bestaande woningen, de bouwkundige en ruimtelijke toestand geven daarentegen vaak aanleiding tot vervanging.

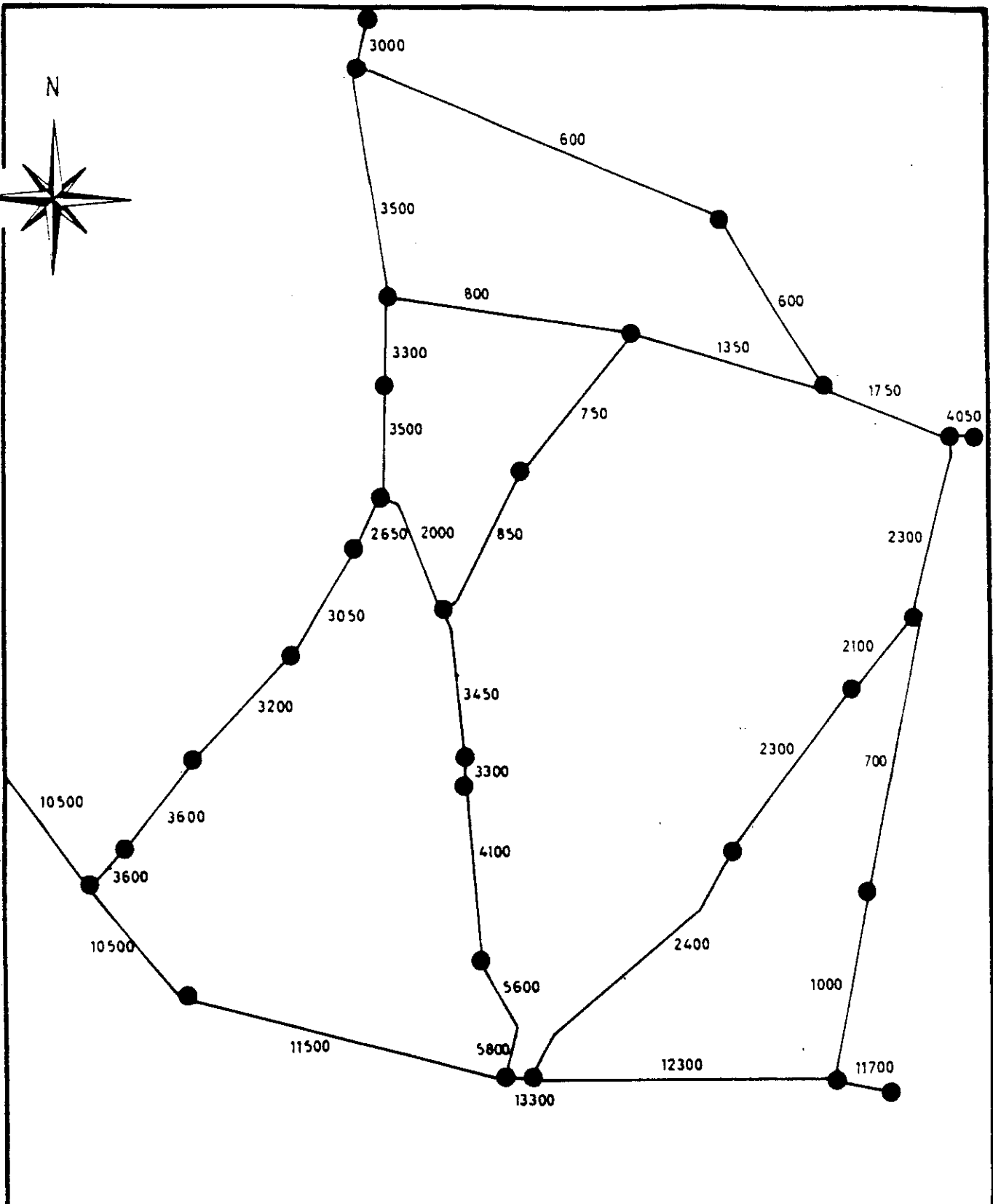
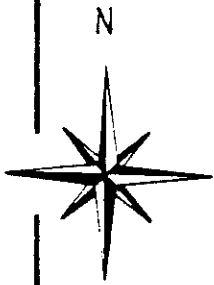
De overige bebouwing in het plangebied is minder problematisch wat kwaliteit betreft. De meest vooroorlogse woningen zijn in particulier eigendom (meestal eigenaar-bewoner) en als regel redelijk onderhouden. De naoorlogse bebouwing bestaat overwegend uit huurwoningen. De flatwoningen nabij de Dr. Wallerstraat zijn recent gerenoveerd.


Het totale ruimtelijke beeld van het plangebied vormt geen eenheid, maar dit betekent niet dat het gebied geen aantrekkelijke onderdelen bevat. De grote ruimtelijke variatie met veel hoogteverschillen en de grote verscheidenheid van bebouwing levert vele ruimtelijke interessante situaties op.

2.2 Verkeer en milieu

Het plangebied wordt begrensd door een aantal wegen die een belangrijke rol spelen in de hoofdwegenstructuur van Rhenen: de Utrechtsestraatweg, het Paardenveld en de Nieuwe Veenendaalseweg. Naar de verkeersstructuur van Rhenen heeft recent een onderzoek plaats gehad (Onderzoek naar verkeersstructuur Rhenen-stad, Dienst Gemeentewerken Rhenen, in samenwerking met adviesbureau VIA, januari 1990). Aan dit onderzoek zijn gegevens ontleend over de situatie in het plangebied binnen de totale verkeersstructuur van Rhenen.

De verkeersintensiteit blijkt uit het kaartje "etmaalintensiteit 1990". Op grond hiervan is te concluderen dat momenteel op de bovengenoemde omringende wegen (met uitzondering van een gedeelte van de Nieuwe Veenendaalseweg) de intensiteit van 2450 motorvoertuigen per etmaal overschreden wordt. Uitgaande van een gemiddelde stijging van de verkeersintensiteit met 20% in 10 jaar zal naar verwachting in 2001 de



ETMAALINTENSITEIT 1990 Absolute waarden (motorvoertuigen per etmaal).		 dienst gemeentewerken rhenen		
				school
Bijlage 4		get		
		gez.		tek. no.
bestnr. no.	blad	formaat		

grens van 2.450 mvt/etmaal op alle omringende wegen overschreden zijn. Derhalve is op grond van de Wet Geluidhinder nader onderzoek noodzakelijk. Als bijlage zijn de berekeningen opgenomen. De uitkomsten zijn de volgende.

Op de Utrechtsestraatweg zal de verkeersintensiteit van 10.500 mvt/etmaal toenemen tot 13.050 in 2001. Bij een rijnsnelheid van 50 km/uur en 15% vrachtverkeer zal dan de 50 dB(A)-contour (nachtsituatie) liggen op 130 meter afstand. Op de op 12,00 meter afstand gelegen bestaande bebouwing zal de gevelbelasting 64 dB(A) bedragen (inclusief aftrek art. 103 WGH). Op Paardenveld zal de verkeersintensiteit in 2001 4.480 mvt/etmaal bedragen (tegen 3.600 in 1990). Bij 11% vrachtverkeer zal in de nachtsituatie de 50 dB(A)-contour liggen op 50 meter afstand. De dichtstbijgelegen bestaande woningen, op 16 meter afstand, ondervinden een geluidbelasting van 57 dB(A) aan de gevel.

Voor het zuidelijke gedeelte van de Nieuwe Veenendaalseweg is de akoestische situatie: intensiteit in 2001 5.100 mvt/etmaal, met een 50 dB(A)-contour op circa 50 meter afstand en een belasting van 57 dB(A) op de gevels op 15 meter afstand.

Het betreft langs Paardenveld en Nieuwe Veenendaalseweg slechts een beperkt aantal woningen, waar een gevelbelasting van maximaal 57 dB(A) zal optreden. Het betrokken aantal woningen is beperkt bij de Nieuwe Veenendaalseweg omdat het slechts een kort weggedeelte met weinig woningen betreft, bij het Paardenveld liggen de meeste woningen op wat grotere afstand. Deze maximale geluidsbelasting is weliswaar boven de voorkeursgrenswaarde maar niet zodanig dat er een urgentie bestaat ten aanzien van saneringsmaatregelen. Dit geldt wel voor de Utrechtsestraatweg waar gevelbelastingen van circa 64 dB(A) optreden. In het meerjarensaneringsprogramma dat geldt voor het gehele tracé van hoofdverkeersroute (rijksweg 725) door Rhenen, is voor dit gedeelte aanpak in 1995 voorzien.

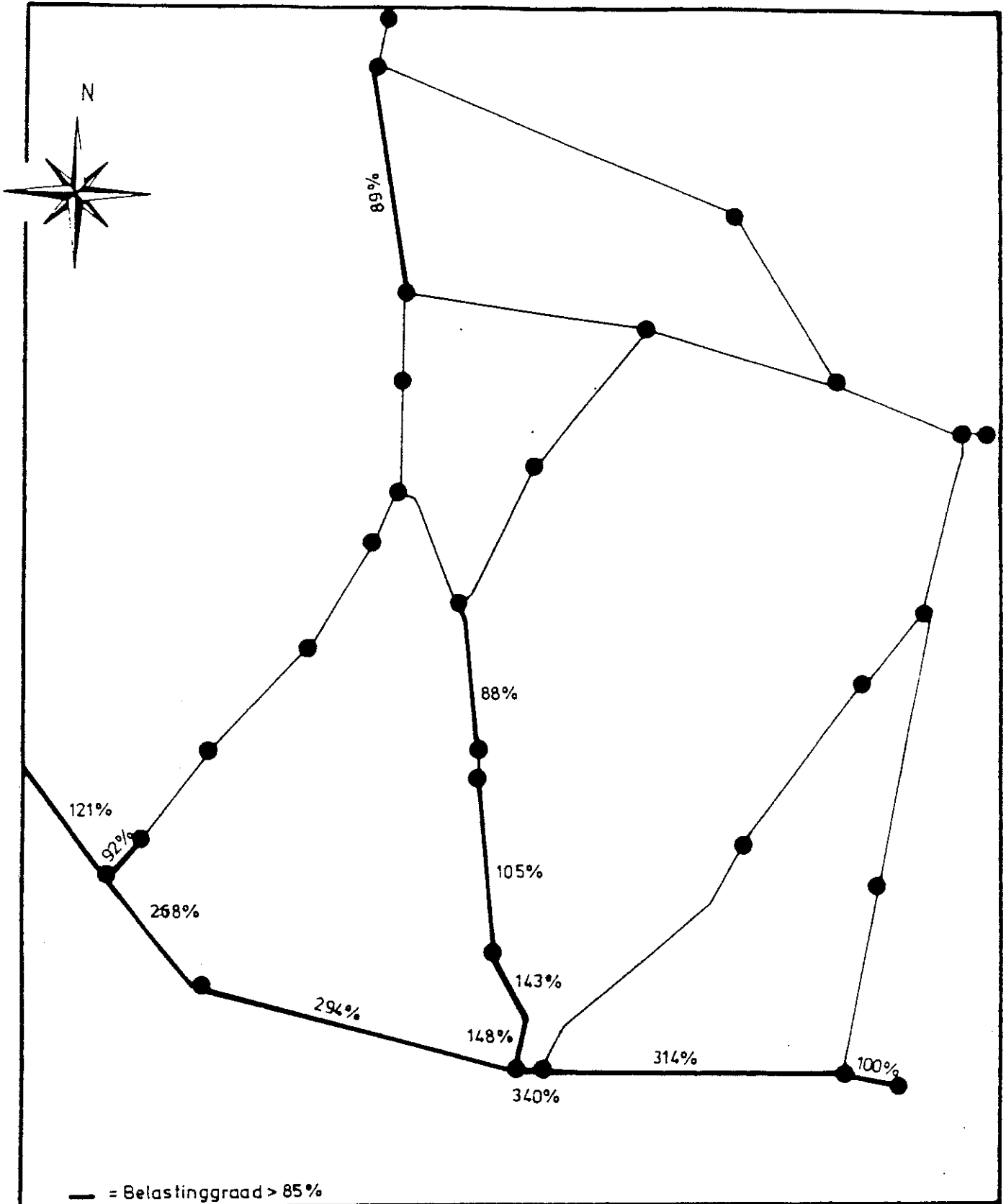
Van de verkeerssituatie geeft het kaartje "Verzadigingsgraad" een beeld. Hieruit blijkt dat de Nieuwe Veenendaalseweg vol belast is in vergelijking met een in relatie tot het wegprofiel als acceptabel beschouwde verkeersintensiteit, terwijl de Utrechtsestraatweg nadrukkelijk overbelast is. In het onderzoek wordt ook geconstateerd dat de ongevallenfrequentie op de wegen in Rhenen ongeveer eenzelfde beeld vertoont.


In genoemd onderzoek worden als maatregelen binnen het plangebied aanbevolen:

- aanleg van fietsvoorzieningen langs de Utrechtsestraatweg;
- verbetering van de veiligheid van voetgangers (door oversteekvoorzieningen) en voor fietsers op Paardenveld en Nieuwe Veenendaalseweg.

Qua functie wordt aan de wegen in het plangebied het volgende karakter toegekend:

- Utrechtsestraatweg : interlokale verkeersweg;
- Paardenveld : lokale verkeersweg;
- Nieuwe Veenendaalseweg : buurtverzamelstraat;



Huidige Situatie	 dienst gemeentewerken rhenen												
Verzadigingsgraad													
Bijlage 8	<table border="1"> <thead> <tr> <th>wheel</th> <th>datum</th> <th>gewijzigd</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>991</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>992</td> <td></td> <td>100-00</td> </tr> <tr> <td>100001</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	wheel	datum	gewijzigd	991			992		100-00	100001		
wheel	datum	gewijzigd											
991													
992		100-00											
100001													

- Groeneweg-Kleine Kampen : buurtstraat.
- Overige straten : woonstraat, c.q. woonerf.

De bereikbaarheid van het openbaar vervoer in het plangebied is goed. Er bevinden zich bushaltes:

- aan de Utrechtsestraatweg, van de lijnen Utrecht - Arnhem (C.N.) en Rhenen - Kesteren (Z.O.);
- aan het Paardenveld, van de lijn Rhenen - Kesteren (Z.O.);
- aan de Nieuwe Veenendaalseweg, van de lijn Wageningen - Veenendaal (C.N.).

Andere milieuproblemen dan geluidhinder doen zich in het plangebied niet voor. Het woongebruik overheerst, er zijn enkele kleine bedrijven gevestigd, waarvan de hinder als aanvaardbaar binnen het woonmilieu kan worden beschouwd. Een uitzondering vormt slechts, en dan voornamelijk in visueel opzicht, het opslagterrein van een aannemersbedrijf aan de Zandheugelstraat.

3 Gewenste ontwikkeling

3.1 Hoofdlijn van beleid

Zoals uit de beschrijving van de bestaande toestand van het plangebied blijkt, betreft het een gebied met woningen en stedelijke voorzieningen. Het is het uitgangspunt voor beleid dat het plangebied dit karakter dient te behouden.

Dit behoud van karakter betekent echter niet dat geen veranderingen kunnen optreden. Plaatselijk kan verdichting of vergroting van bebouwing optreden; in geval van renovatie van een geheel woongedeelte is zelfs verandering in blokvorm of het beloop van ontsluitingsstraten niet uit te sluiten. De veranderingen zullen echter altijd ondergeschikt zijn aan de totale opzet van de omgeving, er is altijd een zekere ordening herkenbaar waarin de nieuwbouw ingepast moet worden.

De ordening in het plangebied is aanwezig op diverse niveaus: op elk niveau dienen veranderingen beoordeeld te worden.

Het betreft hier:

- het functionele niveau (de bestemming);
- de ruimtelijke structuur;
- technische eisen van bezonning, privacy en toegankelijkheid;
- de verkeersontsluiting.

Qua functie is het plangebied te verdelen in woongebied en in gedeelten met algemeen maatschappelijke functies, zoals scholen en recreatieve en culturele voorzieningen. Deze verdeling dient zo te blijven. Binnen het woongebied bevinden zich wel een aantal anderssoortige activiteiten zoals enkele winkels, een bankkantoor, een garagebedrijf, een kapsalon, een reclamebureau, een semi permanent schoolgebouw en een telefooncentrale. Deze verspreide voorzieningen zijn qua omvang en qua hinder ten opzichte van de omgeving inpasbaar in het woongebied. Voortzetting van deze specifieke activiteiten is mogelijk, mits geen toename van hinder optreedt en mits de omvang van de bebouwing (hoogte, bebouwingspercentage, e.d.) blijft passen binnen de algemene regels die voor de woningen gelden. De kleinschaligheid van deze voorzieningen maakt het in principe mogelijk dat bij eventuele beëindiging van de activiteiten, alsnog ter plaatse alleen gewoond wordt.

De ruimtelijke structuur betreft de ruimtelijk-visuele kenmerken van (delen van) het plangebied. Als ordenend principe dienen deze gehandhaafd te worden. Deze kenmerken betreffen de dichtheid van de bebouwing: bebouwing met vrijstaande woningen, korte blokken en lange blokken; de hoogte van de bebouwing: meestal twee lagen met kap, incidenteel lager en incidenteel iets hoger, bovendien in enkele gedeelten ook meergezinshuizen; en de ligging ten opzichte van de openbare weg. Meestal is in het plangebied sprake van bebouwing die een min of meer strakke rooilijn langs wegen volgt; in een aantal gevallen is sprake van een vrijere opstelling, met name in de nieuwere delen van het plangebied, maar bij

verandering dient altijd aangesloten te worden bij de bestaande bebouwingskarakteristiek.

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 enkele straten hebben een functie waarin ander verkeer dan bestemmingsverkeer toelaatbaar is (zie hiervoor de functionele wegenstructuur, vermeld in par. 2.2). Ook dient voldoende parkeerruimte aanwezig te blijven, op basis van een algemene parkeernorm.

Op grond van deze algemene regels zijn in theorie grote afwijkingen van de bestaande opzet mogelijk. In het algemeen is echter te verwachten dat de optredende veranderingen incidenteel zullen zijn, wat betekent dat de beoordeling van een bouwplan kan plaatsvinden in relatie tot de omringende bestaande bebouwing. Slechts in enkele gedeelten van het plan zijn meeroomvattende wijzigingen mogelijk. In het bijzonder geldt dit voor het gedeelte tussen Spitsbergerpad en Zandheugelstraat, waar de bouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwing niet uitsluit dat een ingrijpende renovatie en/of gedeeltelijke nieuwbouw, eventueel gecombineerd met een gewijzigde ontsluitingsstructuur, tot de mogelijkheden behoort.

3.2 Opzet van de voorschriften

Het plan bevat vijf bestemmingen. Qua opzet zijn vier daarvan eenduidig qua functie: er is één gebruiksvorm, die behouden dient te blijven; dit betreft de bestemmingen in Maatschappelijke doeleinden, Woongebouw met voorzieningen, Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen. De bestemming "Woongebied" daarentegen is complex, en omvat behalve woningen ook de ontsluitende woonstraten, buurtgroenvoorzieningen en enkele ondergeschikte nevenfuncties.

De bestemming "Woongebied" (artikel 3) is een globale bestemming die niet hoeft te worden uitgewerkt, conform de mogelijkheden die daartoe zijn gegeven in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985. De bouwaanvragen 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 par. 3.1 zijn genoemd, nader omschreven. Deze beschrijving staat een vrij grote vrijheid van indeling toe, met als vaste elementen het bouwen aan bestaande wegen een de voorgeschreven bebouwingscategorie.

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. Zo is het aanleggen van nieuwe woonstraten of woonerven en het bouwen daarlangs mogelijk door middel van vrijstelling (lid 11). Gezien het vrij ingrijpende karakter van de afwijking is in zo'n geval een bezwarenprocedure voorgeschreven.

Over een tweetal meer concrete mogelijkheden voor herinrichting valt nog het volgende op te merken.

Het gebied bij Spitsbergerpad en Zandheuvelstraat leent zich voor reconstructie, zowel in verband met de slechte bouwkundige toestand van diverse panden, als in verband met de aanwezigheid van enkele weinig intensief gebruikte terreinen (opslagterrein, tuinen).

Het gehele gebied is aangeduid met "Wa", omdat dit de ruimste mogelijkheden voor reconstructie biedt. Nader is nog te bezien of qua bebouwingscategorie ten dele ook kan worden aangesloten bij het vrijstaande bebouwingskarakter van het ten westen aangrenzende gebied. De bestemming maakt ook vervangende nieuwbouw mogelijk. Wat dit betreft wordt vervanging van een blok woningen aan de Zandheuvelstraat voorzien. Het betreft een blok van oorspronkelijk 14 woningen, die ten dele al ontruimd zijn, gezien de slechte bouw- woontechnische toestand. Er is wel voor gepleit deze woningen te renoveren om historische redenen: het betreft nagenoeg het oudste blok sociale woningbouw in Rhenen. Tegen deze wens pleiten het ontbreken van bijzondere esthetische kwaliteiten, maar vooral technische en financiële overwegingen.

Het ligt in de bedoeling om ter plaatse multicategoriale woningen te realiseren in de sociale sector. Deze woningen bieden de mogelijkheid om op de begane grond een slaapkamer te realiseren. Hierdoor is het noodzakelijk dat de woningen breder worden uitgevoerd dan normaal gesproken het geval is. De gevels van de huidige woningen zijn qua breedte geenszins toereikend om in deze categorie te bouwen. Bovendien zal het prijzig zijn om een acceptabele woning te bouwen achter de reeds bestaande gevel, bij de bouw van sociale sectorwoningen is dit niet haalbaar.

In verband met de hoogteverschillen in het terrein is het denkbaar dat plaatselijk deze bebouwing gestapeld (als meergezinshuis) in twee woonlagen wordt gerealiseerd. In dit verband is plaatselijk de bestemmingsaanduiding "Wa+m" aangegeven.

Een ander nieuwbouwproject betreft de vervanging van het pand Utrechtsestraatweg 20 door appartementen. Het vroegere pand op dit terrein was een rijzige villa, die in 1991 afgebroken is om verder kraken van dit pand te voorkomen. Thans wordt de bouw voorzien van 7 appartementen in een gebouw met exact dezelfde hoogte als de voormalige villa, deze had een (deels plat) dak op 11,00 meter hoogte. De veranderingen qua bouwmassa op het terrein zijn derhalve niet

uitzonderlijk groot. Het vroegere pand week echter al veel af van de woningen in de omgeving. Als men met de oude situatie geen rekening houdt, is op dit terrein een bebouwing in twee lagen met kap acceptabel, als onderdeel van een geleidelijk in hoogte oplopende bebouwing van bungalows in het westen naar uiteindelijk de flat op de hoek met de Oude Veenendaalseweg. Voor de direct omwonenden maakt het betrekkelijk weinig uit of een pand op dit terrein 9 meter of 11 meter hoog is: vanaf het Spitsbergerpad, dat ruim 5 meter hoger ligt, kan men in beide gevallen niet over het pand heen kijken.

Het aantal woningen, en dus het principe van een meergezinshuis maakt betrekkelijk weinig uit ten opzichte van eengezinshuizen: men kan hier als alternatief 5 rijenwoningen bouwen, waarbij het parkeren overigens een probleem zou worden.

In verband met deze overwegingen wordt thans ter plaatse een appartementengebouw voorzien met een villakarakter (gedekt met een kapvormige bovenbouw). Door de grote diepte van het terrein kan parkeerruimte achter het pand gevonden worden.

Het gebouw wordt enigszins naar achteren geplaatst. Hierdoor kan een bestaande waardevolle rode beuk gespaard worden, maar ook wordt het effect van de geluidhinder door het verkeer op de Utrechtsestraatweg iets verzacht. Zoals uit de bijlage bij deze Toelichting blijkt, is de geluidbelasting op de voorgevel 63 dB(A), zodat ontheffing voor een hogere grenswaarde op grond van de Wet Geluidhinder bij Gedeputeerde Staten is aangevraagd; deze is inmiddels verleend.

De overige bestemmingen omvatten:

- maatschappelijke doeleinden: de scholen, de recreatieve voorzieningen, bibliotheek, medisch centrum, kerkgebouw en als min of meer passende nevenbestemming: de apotheek;
- woongebouw met voorzieningen: het verzorgingstehuis de Tollenkamp. Een tehuis zoals dit bezit voorzieningen en ruimten die niet tot de normale woonfuncties gerekend kunnen worden, zoals gemeenschappelijke ruimten, keukens en medische voorzieningen. Dit is aanleiding tot een aparte bestemming. De bebouwingsregeling sluit aan bij die voor Maatschappelijke doeleinden;
- verkeersdoeleinden: de wegen met een verkeersfunctie;
- groenvoorzieningen: het parkje nabij de Nieuwe Veenendaalseweg-Groeneweg, het uitsluitend voor langzaam verkeer toegankelijke gedeelte van de Oude Veenendaalseweg dat het karakter van een holle weg heeft, en een bebost talud langs Paardenveld.

De algemene bepalingen in het bestemmingsplan, zoals de artikelen 1, 2 en 8 t/m 13, sluiten qua redactie aan bij wat ook in andere bestemmingsplannen in Rhenen gebruikelijk is.

4 Uitvoerbaarheid van het plan

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat een bestaand woongebied. Van gemeentewege bestaan slechts concrete plannen voor een nieuwe inrichting in een gedeelte bij de Zandheuvelstraat, hiervoor kan verwezen worden naar de bijgevoegde exploitatie-opzet. Eventuele kosten zijn elders in het plan opgenomen, in verband met onderhoud of herinrichting, zoals met name voorzieningen in het kader van de hoofdverkeersstructuur, dienen gefinancierd te worden uit de algemene middelen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 7 november 1991 heeft een hoorzitting plaats gevonden waarvan het verslag als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Ten aanzien van het gestelde in deze bijeenkomst, kan opgemerkt worden dat de gemeenschapsvoorziening aan de Groeneweg, thans in gebruik als islamitische gebedsruimte, thans uitsluitend is bestemd voor Maatschappelijke doeleinden en niet meer mede als woongebied.

5 Gevoerd overleg

5.1 Schriftelijk vooroverleg

In het kader van het ambtelijk vooroverleg is het concept-bestemmingsplan aan betrokken instanties toegezonden.

De ontvangen reacties zijn als bijlage opgenomen. Ten aanzien van die reacties die niet geheel instemmend waren, kan het volgende geantwoord worden.

1. Rijksconsulent van het Ministerie van Economische Zaken:
 - a. begripsomschrijving "aan huis gebonden beroep". De rijksconsulent adviseert deze zodanig aan te passen dat ook "productiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid" hieronder valt. In dat geval zou het "consumentverzorgende ambachtelijke bedrijf" kunnen vervallen, en ook de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 3, lid 14.
Het plan is in deze zin aangepast. Overweging daarbij is dat het principe mogelijk blijft, namelijk het toestaan van kleinschalige beroepsmatige activiteiten, die niet storend zijn in woningen;
 - b. definitie "detailhandel". De rijksconsulent adviseert de formulering te volgen, zoals vermeld in "Bestemmen met Beleid". Hier is geen bezwaar tegen, het plan is in deze zin aangepast;
 - c. basiszoneringslijst. De consulent verzoekt om opneming van een vrijstellingsbevoegdheid voor bedrijven die niet vallen onder categorie 1 of 2. Hier is in principe geen bezwaar tegen, er is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3, lid 12);
 - d. "lichte bedrijvigheid". De rijksconsulent vraagt om verduidelijking van artikel 3, lid 2 g, onder 3. Hiermee werd vooral bedoeld op de medebestemming "ambachtelijk bedrijf". Ter vermijding van misverstand wordt thans verwezen naar de van toepassing zijnde medebestemmingen;
 - e. artikel 3, lid 12. Zoals reeds vermeld, is de vrijstellingsbevoegdheid voor het consumentverzorgend ambachtelijk bedrijf vervallen, de desbetreffende vragen hoeven dan ook niet meer beantwoord te worden;
 - f. "wonen in ruime zin". Dit begrip wordt verklaard in de begripsomschrijvingen, artikel 1, lid 21;
 - g. voorstel tot maximering van de vloeroppervlakte voor aan huis gebonden beroep. Gezien het hiervoor reeds gestelde dient het aan huis gebonden beroep beperkt van omvang te zijn. Ook gezien de reële situatie in het plangebied is er weinig bezwaar tegen om de omvang ook getalsmatig te beperken. Gekozen is voor een maximale omvang van 60 m².

2. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Utrecht en omstreken:
 - a. vrijstellingsbevoegdheid van basiszoneringslijst, categorie 1 en 2. Dit advies om een dergelijke bevoegdheid op te nemen is gevolgd, zie hiervoor antwoord aan de Rijksconsulent E.Z., onder c;
 - b. definitie "detailhandel" conform "Bestemmen met beleid". De definitie is aangepast, zie ook het antwoord 1, onder b;
 - c. advies tot terughoudendheid t.a.v. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten in woningen. Dit advies sluit aan bij het gestelde bij Rijksconsulent E.Z. onder a, onder e, en onder g. Daar wordt de herziene regeling toegelicht;
 - d. "lichte bedrijfsactiviteiten". Zie het antwoord bij 1, onder d.

3. Provincie Utrecht, dienst Ruimte en Groen.
 - a. er wordt gewezen op mogelijke ongewenste effecten van consumentverzorgende activiteiten in woningen. Daarbij worden hinderbeperkende bepalingen, alsmede beperkingen van het vloeroppervlak voorgesteld.
Een en ander sluit aan bij het gestelde door de Rijksconsulent E.Z., onder 1a, e, en g. Bij het antwoord op die plaatsen is de herziene bestemmingsregeling toegelicht. Deze sluit naar de geest aan bij de gedane opmerkingen;
 - b. aandacht voor eventuele verkeerstechnische maatregelen in de Beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3. Van de verkeerstechnische maatregelen is de essentie weergegeven door het onderscheid in verkeerswegen (bestemming Verkeersdoeleinden) en woonstraten (bestemming Woongebied). Verdere detaillering zou de flexibiliteit van het plan te veel aantasten, nog er vanaf gezien dat de uitwerking van de overwogen maatregelen veelal nog niet in detail vaststaat;
 - c. voorschrift artikel 1, lid 11: de definitie van bouwlaag is aangevuld.
 - d. voorschrift artikel 3, lid 2c onder 5: de vermelding van het aantal woonlagen is niet correct en ook verwarrend, gezien de regeling in lid 4. Het voorschrift is aangepast;
 - e. voorschrift: artikel 3 lid 7 sub c. Hier wordt bedoeld op de niet met "hoofdgebouwen", d.w.z. praktisch altijd de niet met woningen, bebouwde bouwpercelen. Het betreft dus woonstraten, groenvoorzieningen en dergelijke;
 - f. voorschrift artikel 3, lid 8, 2e gedachtenstreepje. Bedoeld is hier juist te verwijzen naar het bepaalde in lid 2 onder a. Die bepalingen zijn derhalve richtinggevend voor het beleid bij het verlenen van bouwvergunningen;
 - g. bijlage 1. De opgenomen "kleine lijst" uit de VNG-nota is in de bijlage bij de voorschriften al aangevuld met de door u genoemde veel voorkomende bedrijven. De lijst behoeft dus niet aangepast te worden;
 - h. toelichting, overschrijding voorkeursgrenswaarde Wet Geluidhinder bij woningen: uit de bijlagen blijkt dat langs Paardenveld en Nieuwe Veenendaalseweg bij een beperkt aantal woningen een gevelbelasting van maximaal 57 dB(A) zal

optreden. Het betrokken aantal woningen is beperkt bij de Nieuwe Veenendaalseweg omdat het slechts een kort weggedeelte met weinig woningen betreft, bij het Paardenveld liggen de meeste woningen op wat groter afstand. Deze maximale geluidsbelasting is weliswaar boven de voorkeursgrenswaarde maar niet zodanig dat er een urgentie bestaat ten aanzien van saneringsmaatregelen. Dit geldt wel voor de Utrechtsestraatweg waar gevelbelastingen van circa 64 dB(A) optreden. In het meerjarensaneringsprogramma dat geldt voor het gehele tracé van hoofdverkeersroute (rijksweg 725) door Rhenen, is voor dit gedeelte aanpak in 1995 voorzien;

- i. woningen aan de Zandheugelstraat. Op het moment van opstellen van deze tekst is de keuze over behoud of afbraak nog niet genomen. Opgemerkt moet worden dat de bouw- en woontechnische toestand van deze woningen zeer slecht is, een deel van de woningen is al ontruimd. Ook bij een streven naar behoud zullen de woningen in feite grotendeels afgebroken moeten worden en zal niet veel meer dan de voorgevel behouden blijven;
- k. economische uitvoerbaarheid:
 - 1e mogelijkheden voor vrij ingrijpende herinrichting: hierbij wordt waarschijnlijk bedoeld op het gebied Zandheugelstraat-Spitsbergerpad. Voorzover het hier de mogelijkheid van de bouw van woningen betreft, gaat het om gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente. In geval de eigenaren tot realisatie zullen overgaan zullen ook de bijkomende infrastructurele voorzieningen ten laste van het bouwplan komen. Het zal daarbij met name om het realiseren van ontsluiting van de woningen en om parkeervoorzieningen gaan; het ligt niet in het voornemen om het stratenbeloop ingrijpend aan te passen. Eventuele ontwikkelingen op deze plaats zullen derhalve budgettair neutraal zijn;
 - 2e kosten van verkeersmaatregelen. De verkeersmaatregelen vormen een onderdeel van een plan voor de gehele bebouwde kom van Rhenen. Dit is echter nog een structuurplan, dat bij gedeelten uitgewerkt wordt. De detailconsequenties voor dit plangebied zijn niet aan te geven, mede gezien de vrij beperkte omvang van de maatregelen die thans voor ogen staan. De maatregelen zullen in ieder geval uit de algemene middelen gefinancierd worden.

5.2 Provinciale Planologische Commissie

Op 8 april 1992 heeft de Provinciale Planologische Commissie het bestemmingsplan Molenberg-I behandeld. Het advies is als bijlage bij de Toelichting gevoegd.

De PPC kan in het algemeen instemmen met het plan.

Zij vraagt nog aandacht voor de volgende punten:

1. er moet duidelijkheid bestaan over al dan niet behoud van de woningen aan de Zandheuvelstraat, gelet op het historisch karakter;
2. de conclusie naar aanleiding van het akoestisch onderzoek ware op te nemen onder 2.2 in de Toelichting. Een verklaring ex. artikel 74 Wet Geluidhinder voor wegen met een verwachte intensiteit van minder dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal moet nog worden afgelegd. Dit betreft dus de wegen waar de verkeersintensiteit zo bescheiden is, dat geen zonering en geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is;
3. in artikel 3, tweede lid onder 5 kan het begrip "consumentverzorgende ambachtelijke diensten" komen te vervallen;
4. ten aanzien van de ontwikkeling van woningbouw aan de Zandheuvelstraat/Spitsbergerpad dient een exploitatie-opzet te worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Hierover valt het volgende op te merken:

1. het is onderzocht of het blok woningen aan de Zandheuvelstraat nog gedeeltelijk te behouden zou zijn op grond van het historisch karakter. Het is gebleken dat behoud niet uitvoerbaar is. In dit verband is de betreffende tekst in paragraaf 3.2 van de Toelichting aangepast. Anders dan het advies van de PPC suggereert, is geen aanpassing van de voorschriften noodzakelijk;
2. de betreffende conclusies waren al opgenomen onder de reacties op het vooroverleg (hoofdstuk 5). De betreffende zinsneden zijn nu ook in 2.2 opgenomen. De verklaring ex. artikel 74 betreft een afzonderlijk besluit in het kader van de Wet op de Geluidhinder. Hieraan moet, in verband met de procedurele afstemming, voor of bij de vaststelling van het bestemmingsplan aandacht worden besteed;
3. deze correctie in de voorschriften is aangebracht.
4. dit heeft plaatsgevonden.