

III. de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan aan te vullen op de wijze, aangegeven op de bij dit besluit behorende bijlage A1.

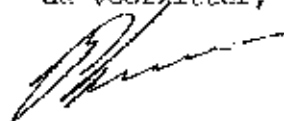
87/5

Vastgesteld in de openbare vergadering van

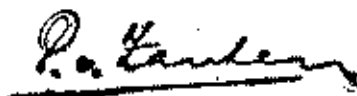
29 APR. 1980

de secretaris,

de voorzitter,



Behoort bij besluit van gedeputeerde staten
van Utrecht van 25 augustus 1980, afdel. Ro
MR 127 Do Ro/1718 De griffier der staten.



gemeente rhenen

bestemmingsplan omgeving gemeentekantoor

toelichting

adviesbureau arnhem bv

**ingenieurs- en architectenbureau
van nv heidemaatschappij beheer
arnhem - oeverstraat 120**



INHOUD

1. ALGEMEEN

- 1.1. Aanleiding tot het plan
- 1.2. Kenmerken van het plangebied
- 1.3. Planbegrenzing

2. BESTAANDE TOESTAND

3. BEOOGDE ONTWIKKELING

4. PLANBESCHRIJVING

5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

6. GEVOERD OVERLEG

1. ALGEMEEN

1.1. Aanleiding tot het plan.

Directe aanleiding tot het opstellen van dit plan is de wenselijkheid om, in samenhang met de nieuwbouw van het gemeentekantoor, richtlijnen te geven voor de ontwikkeling van het omringende gebied dat globaal begrensd wordt door de Herenstraat, Muntstraat, Molenstraat en Nieuwe Veenendaalseweg.

Daarbij spelen de gewenste sanering van de deels verkrotte bebouwing en het betrekken van dit gebied bij de stadskern een belangrijke rol.

In aansluiting op het complexe karakter van het plangebied wordt, met het oog op de gewenste ontwikkeling, een gedifferentieerd pakket van maatregelen voorgesteld. (zie paragraaf 3 "Beoogde ontwikkeling").

1.2. Kenmerken van het plangebied.

Het plangebied ligt op de zuidhelling van de Utrechtse heuvelrug, ter plaatse van de voormalige stadswal en tussen de twee oostelijke toegangswegen van de binnenstad (Herenstraat en Molenstraat).

Het gebied vormt een overgang tussen de stadskern en de noordoostelijk daarvan gelegen woonbuurten. Kenmerkend voor deze overgangssituatie was al sinds jaren de achteruitgang van de bebouwingskwaliteit en de winkelfunctie langs het in het plan gelegen deel van de Molenstraat en de Nieuwe Veenendaalseweg. Recent zijn daar nu vernieuwingstendenzen waar te nemen.

De Herenstraat, voornaamste toevoerstraat naar het centrum, wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van wél florerende winkels met bovenwoningen.

De gesaneerde en nog te saneren woonbebouwing langs de Nieuwe Veenendaalseweg (De Droge Doelen), alsmede de initiatieven om tot herinrichting te komen, zijn tenslotte karakteristiek voor de overgangsfase waarin het plangebied verkeert.

1.3. Planbegrenzing.

De ligging op de overgang van de historische kern naar de nieuwere behouwing buiten de voormalige stadswal, is bepalend voor de begrenzing van het plangebied.

De Herenstraat, uitvalsweg van de stadskern, vormt de zuidgrens van het plan. De Molenstraat vormt, met haar overigens beperkte verkeerscapaciteit en -voorzieningen (er geldt o.a. éénrichtingsverkeer) de noord(west) grens, terwijl de Nieuwe Veenendaalseweg het plangebied aan de oostzijde afsluit.

2. BESTAANDE TOESTAND

Zoals uit kaartbijlage 1 "Huidige toestand" blijkt, kent het plangebied een verscheidenheid aan functies:

- a. Het gemeentehuis op de hoek van de Herenstraat en de Nieuwe Veenendaalseweg;
- b. een strook winkels, in combinatie met woningen en bedrijfsruimten, langs de Herenstraat;
- c. een toonzaal aan de Mensstraat, hoek Muntstraat;
- d. een aantal lege winkels op de hoek van de Molenstraat en de Muntstraat;
- e. een gemengd winkel-, woon- en bedrijfengebied aan weerszijden van de aansluiting van de Molenstraat op de Nieuwe Veenendaalseweg;
- f. een klein gebied met overwegend woningen aan de Nieuwe Veenendaalseweg ter hoogte van het gemeentehuis; de woningen hier zijn van slechte kwaliteit.

De inventarisatie van winkels, bedrijven en woningen kan als volgt worden samengevat:

- winkels (inclusief bedrijfs- en opslagruimten)	15
- bedrijven (zonder winkelfunctie)	6
waarvan kantoren	3
- horeca	1
- woningen	25
waarvan boven winkel/bedrijf	11
waarvan naast winkel/bedrijf	3

De winkels zijn als volgt over de diverse branches verdeeld: radio/hifi, drukwerk, slijterij, textiel, kapper, foto-apparatuur, rijwielen (2x), schoeisel, naaimachines en meubelen. Drie winkelruimten staan momenteel leeg.

Het hart van het plangebied bestaat uit het Kon. Elisabethplantsoen, dat zich in noordwestelijke richting over de Molenstraat en langs de Molen voortzet, alsmede een tot parkeerterrein ingerichte open ruimte

achter de bebouwing aan de Nieuwe Veenendaalseweg. Samenhangend met de ligging op de zuidelijke rand van de Utrechtse heuvelrug komen hier een aantal hoogteverschillen voor. In het plangebied staat een aanzienlijk aantal bomen van goede kwaliteit. Deze bomen bevinden zich grotendeels in het Kon. Elisabethplantsoen, danwel op korte afstand daarvan. Met name in de omgeving van het gemeentehuis staan een aantal grote en fraaie exemplaren, die bij de situering van het nieuwe gemeentekantoor een rol hebben gespeeld.

3. BEOOGDE ONTWIKKELING.

Zoals reeds werd opgemerkt is, naast saneringsdoeleinden, de belangrijkste strekking van het plan om in het betreffende gebied een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken die ertoe leiden dat een passende aansluiting op de stadskern totstandkomt. Daarbij zal het nieuwe gemeentehuis een representatieve ligging en omgeving worden geboden. Nader uitgewerkt houdt dit het volgende in:

a. Functie en karakter.

In het plan zal het gemengde karakter gehandhaafd blijven. Daarbij wordt het van belang geacht de woonfunctie te versterken, hetzij door sanering, hetzij door nieuwbouw. Het plan beoogt voor deze gewenste ontwikkeling de meest gunstige condities te scheppen. Daar waar over "handhaving" gesproken wordt, waar gestimuleerde verandering niet noodzakelijk is, ligt conservering via de bestemming voor de hand. Een sprekend voorbeeld daarvan is het gebied gelegen in de driehoek ten noorden van Molenstraat en Nieuwe Veenendaalseweg.

Wat betreft de verschijningsvorm zal ernaar worden gestreefd het karakter van het gebied zoveel mogelijk te handhaven. Dit houdt met name in dat bij nieuwbouw de gevellijnen, bouwhoogten en dakhellingen zoveel mogelijk aansluiten op de bebouwing in en grenzend aan het plangebied.

b. Winkels.

Recent verscheen het rapport "Rhenen, centrum met een beperkte streekverzorgende functie" in opdracht van het gemeentebestuur opgesteld door het C.I.M.K. Het rapport geeft aan dat, gezien de benodigde omzet van de zich handhavende winkels en in vergelijking tot de te verwachten bestedingen, in het algemeen tot 1985 uitbreiding van het winkelbestand achterwege dient te blijven. Daarnaast geeft het onderzoek ook aan dat versterking van het stadskernwinkelapparaat, o.a. door middel van verplaatsing alsmede aanvulling van de minder bezette branches wenselijk is. Bovendien wordt in het CIMK-rapport geconstateerd, dat een noodzakelijk geachte publiektrekkende pool aan de noord-

oostzijde van het winkellint (kop Molenstraat) ontbreekt.

Genoemde constatering sluiten aan op de mogelijkheden die in het plangebied aanwezig zijn om enige sanering, herstructurering en versterking van het winkelapparaat te bewerkstelligen, zulks in functionele samenhang met het publiektrekkende karakter van het gemeentehuis. Het leegstaande winkelcomplex hoek Molenstraat/Muntstraat is thans eigendom van een particulier initiatiefnemer. De realisatie van een aantal winkels met een bruto vloeroppervlak van ca. 1.100 m², zulks in combinatie met een aantal vrije sectorwoningen en/of premie (koop)woningen lijkt in principe acceptabel. Gezien de hiervoor geconstateerde wenselijke versterking van het stadskernwinkelbestand en de daarbij aanbevolen structurering (waar de gehele Molenstraat wel bij vaart), ligt het voor de hand genoemd particulier initiatief in het kader van dit plan passende mogelijkheden te bieden. Daarbij is het zaak de vestiging van nieuwe winkels zodanig te begeleiden en te integreren in de planopbouw, dat een zo goed mogelijk resultaat wordt bereikt op het gebied van de centrum- en brancheversterking, de bedrijfsverplaatsing en de stedenbouwkundige inpassing. Een bestemmingsplan kan in deze enkel richtinggevend zijn.

c. Bedrijven.

De bedrijven in het plangebied zijn grotendeels gebonden aan de winkelfuncties en daarmee ambachtelijk van aard (reparatiewerkplaatsen). Van de zelfstandige bedrijfsruimten zijn er 2 kantoorvestigingen (dienstverlening) in oorspronkelijke woon- en winkel-panden. Bijzondere voorzieningen zijn hiervoor in het plan niet noodzakelijk. In het gebied bevinden zich een meubeltoonzaal, een taxibedrijf en een wasserij. Elk van hen wordt gekenmerkt door een relatief groot bebouwingsoppervlak. Verdere uitbreiding daarvan wordt niet wenselijk geacht, maar is gezien de ingesloten ligging van deze bedrijfspanden ook niet wel mogelijk.

d. Wonen

In het voorgaande is al opgemerkt dat versterking van de woonfunctie in het plangebied wenselijk is. Er zijn daartoe bescheiden mogelijkheden aanwezig, waarbij sanering van slechts en deels leegstaande bebouwing het uitgangspunt vormt. Genoemd kunnen worden de al eerder gememoreerde panden op de hoek Muntstraat/Molenstraat (Schenkeschans), alsmede een aantal panden aan de Nieuwe Veenendaalseweg, plaatselijk bekend als Droge Doelen. Sanering en vervangende nieuwbouw zullen een aanzienlijke impuls geven aan de verbetering van dit plandeel en daarmee een bijdrage leveren aan de integratie van het plangebied in de stadskern.

De realisatie van de nieuwbouw van woningen blijft uiteraard gebonden aan de provinciale richtlijnen ten aanzien van de economische binding en de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van de economische en sociale banden met Rhenen, samen te vatten als bouwen voor de eigen behoefte. In het algemeen gaat het daarbij om gegadigden die, met name gezien hun inkomenspositie op de gesubsidieerde bouw zijn aangewezen. Er is echter ook een kleinere groep die aan genoemde voorwaarden voldoet en tevens een koopkrachtige vraag vertegenwoordigd naar gunstig gelegen niet-gesubsidieerde woningen in of nabij de stadskern. In het plan wordt ernaar gestreefd aan de behoefte van beide categorieën tegemoet te komen. Dat wil zeggen een acceptabele verhouding naar financieringswijze van de in het plan te bouwen woningen. Gezien de condities waarop het bouwen van nieuwe woningen in het plangebied mogelijk is, speelt echter ook de economische realiteit een grote rol bij de bepaling van wat een acceptabele verhouding is.

Gestreefd wordt naar de bouw van 24 vrije sector woningen en 6 premiekoopwoningen boven de winkelbebouwing op de lokatie Schenkeschans, te realiseren door meergenoemde particuliere initiatiefnemer, alsmede naar de bouw van 33 wooneenheden en kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens op de lokatie Droge Doelen, te realiseren door de gemeente.

e. Bijzondere bebouwing en groen.

Het nieuwe gemeentekantoor dat thans gerealiseerd wordt krijgt ook een entree aan het Kon. Elisabethplantsoen en niet meer uitsluitend, zoals voorheen, aan de Herenstraat. De publiek aantrekkende en representatieve functie van het gemeentehuis maken het wenselijk dat het plantsoen opnieuw wordt ingericht. Ten behoeve van een goede bereikbaarheid aan de noordzijde dient de te verbeteren bestaande verbindingsweg tussen Molenstraat en Nieuwe Veenendaalseweg. Ter plaatse kan dan voldoende parkeergelegenheid voor het gemeentehuis tot stand gebracht worden, hetgeen uiteraard een herinrichting van het plantsoen vereist.

Daar waar het Kon. Elisabethplantsoen thans nog het karakter heeft van een binnenterrein tussen de achterzijden van de omringende bebouwing, wordt in overeenstemming met de voorziene nieuwbouw van winkels en woningen en het representatieve karakter van het gemeentehuis gestreefd naar herstructurering tot een groen plein met een eigen allure en identiteit. Het bouwplan voor het gemeentehuis voorziet daartoe in het doorlopen van dit groene plein tot aan de Herenstraat. Daarnaast zullen de in dit bestemmingsplan voorziene nieuwe gevelwanden en, in de wat verdere toekomst, de amovering van de garageboxen in het noordelijk plandeel, zeker tot het bereiken van de gewenste allure bijdragen.

4. PLANBESCHRIJVING.

4.1. Stedebouwkundige uitgangspunten.

Het plangebied omvat een deel van randzone van de binnenstad van Rhenen waarin een proces van vernieuwing op gang is gekomen. Deze te steunen renovatie dient gestuurd te worden, opdat het uiteindelijke resultaat een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige toestand te zien zal geven. Een belangrijke doelstelling daarbij is dat het thans enigszins verbrokkelde gebied zich tot een ruimtelijk samenhangend kan ontwikkelen.

Hoofduitgangspunt is het herinrichten en weer beleefbaar maken van het Kon. Elisabethplantsoen als onderdeel van de groene ring om de binnenstad van Rhenen. Vooral van belang is daarbij de relatie met de aansluitende ruimte bezuiden de Herenstraat, zowel visueel door bijvoorbeeld uitzicht op het Rijndal, als functioneel door middel van aantrekkelijke wandelroutes rondom de oude stad. Voor de aantrekkelijkheid van het binnengebied is het ook van groot belang dat de omringende bebouwing niet de achterkant naar het plantsoen keert.

Het karakter van de aangrenzende bebouwing is daarbij niet overal gelijk. Aan de westzijde grenst het plantsoen aan de oude stad. Hier, nabij de plaats van de vroegere stadsmuur, is een gesloten bebouwing gewenst die de begrenzing van de compacte bebouwing van de binnenstad markeert. Aan de noordoostzijde, naar de buitenwijk toe, is de bebouwing veel sterker geleed, ook in overeenstemming met de bebouwingskarakteristiek van de buitenwijken. Tussen deze binnen- en buitenbegrenzingsen (die zich buiten het plangebied voortzetten) ligt het gemeentekantoor als monumentaal gebouw vrij in de ruimte.

Een zeer belangrijk terreingegeven vormt het aanwezige hoogteverschil, dat binnen de plangrenzen maximaal ongeveer 10 meter bedraagt. Het hoogteverschil komt voort uit de ligging op de helling van de Utrechtse Heuvelrug, waartegen Rhenen gebouwd is. De hoogte van de bebouwing in het gebied dient men in sa-

menhang hiermee te zien. Van groot belang daarbij is het dat de bebouwing past in het zeer karakteristieke beeld van Rhenen dat men vanaf de zuidelijke Rijnsoever op de stad heeft, namelijk dat van oplopend "dakenlandschap".

Tenslotte dienen de centrumfuncties in het gebied, met name de winkels, ingepast te worden in het patroon van het centrum van Rhenen. Het winkelfront van dit centrum heeft nu een zeer duidelijke Y-vorm, waarvan de poten gevormd worden door Herenstraat, Frederik van de Paltzhof en Molenstraat. Behoud van dit beeld, waartoe de vestiging van een nieuwe pool aan de noordoostzijde (Molenstraat) zeer zal bijdragen, dient voorop te staan, terwijl uitbreiding niet direct hiernaan grenzend dient te worden voorkomen.

4.2. Inrichting van het gebied.

Op de nadere uitwerking van de in de vorige paragraaf genoemde inrichtingsprincipes wordt hier nader ingegaan. Een suggestie van wat vormgevend voor ogen staat geeft kaartbijlage 2, "Inrichtingsschets".

Bouwaassa's. Het gesloten karakter van de binnenstadsbebouwing dient ook tot uiting te komen in de bouwmassa's. De bebouwing in de binnenstad, zeker langs de hoofdstraten Herenstraat, Frederik van de Paltzhof en Molenstraat, kenmerkt zich door gesloten straatwanden bestaande uit vrij smalle panden (5 tot 10 meter breed), overwegend twee tot tweeëneenhalve laag hoog met een kap. Karakteristiek is een vrij homogeen hoofdbeeld dat per pand echter in details afwijkt. De gewenste afronding van de binnenstad tussen Muntstraat en Plantsoen, zal zich aan deze karakteristiek dienen te konformereren. Een groot bouwproject zal dan ook een duidelijke geleiding in de gevel moeten vertonen, bijvoorbeeld door goothoogteverschillen en verticale elementen, om het effect van een lange, horizontale wand te voorkomen.

De bebouwing ten oosten van het Plantsoen is in alle opzichten minder samenhangend en over het algemeen lager. Bij sanering

zal echter uit economische overwegingen niet aan een zeker bouwmassavergroting te ontkomen zijn. Hiertegen is geen bezwaar, mits de bebouwing niet hoger dan de binnenstadsbebouwing wordt. Verzachting van het profiel door kappen is hier ook noodzakelijk. Gezien de stijging van het terrein dient bebouwing ten noordoosten van het Plantsoen wat lager te zijn (maximaal twee lagen met kap). Het gemeentekantoor neemt in alle opzichten een tussenpositie in. De in uitvoering zijnde verbouwing bestaat uit de bouw van vrij lage nieuwe vleugels rondom het te behouden klassicistische hoofgebouw met het karakteristieke torentje.

Frontwerking. Het nieuwe gemeentekantoor krijgt twee ingangen, één naar de Herenstraat en één naar het Plantsoen. Deze laatste zal vooral voor de bezoekers die per auto komen van belang zijn. Door het hoogteverschil in het terrein ligt deze ingang verdiept en zal via een flauwe helling bereikt kunnen worden.

Het bouwplan Schenkeschans op de hoek van Molenstraat en Plantsoen zal het winkelfront naar de Molenstraat richten, de meeste woningen (met hun ingangen) zullen op het Plantsoen worden georiënteerd. Voor de Droge Doelen is de oriëntatie van de woningen naar het westen op het Plantsoen interessanter dan op de vrij drukke Nieuwe Veenendaalseweg. Verder naar het noorden (zuidelijke hoek Molenstraat-Mieuwe Veenendaalseweg) zou ook bebouwing met uitzicht op het Plantsoen denkbaar zijn. Het uitwerken van dergelijke ideeën, lijkt echter voorshands niet uitvoerbaar. Voor het bereiken van een aanvaardbare ruimtelijke begrenzing vormt het hier nu aanwezige complex autoboxen een zodanige verstoring, dat naar sanering dient te worden gestreefd.

Herinrichting Plantsoen. Herinrichting van het Kon. Elisabethplantsoen is gewenst, zowel in samenhang met de ontwikkeling van omringende nieuwe bebouwing, als in verband met de behoefte aan parkeer ruimte. Uitgangspunt dient te blijven dat dit gebied een onderdeel is van een groene gordel rondom de binnenstad van Rhenen, het groene karakter staat derhalve voorop. Het behoud van de bestaande bomen is daarbij essentieel. Zeer belangrijk is de looproute die globaal dient te lopen van de Molen, ten

noordwesten van de Molenstraat, via Plantsoen en Plantsoenstraat naar het uitzichtspunt op de Rijn tegenover het gemeentehuis, waarvandaan via bijvoorbeeld de Buitenomme een verdere wandeling rondom de stad mogelijk is.

Parkeergelegenheid dient overwegend aan de noordoostzijde van het Plantsoen gevonden te worden, aan de zuidwestzijde mogen auto's wel komen, maar incidenteel.

De "Inrichtingsschets" (kaartbijlage 2) geeft een globaal beeld van de mogelijkheden. In deze schets is parkeerruimte aangegeven voor circa 70 auto's, dat wil zeggen ongeveer evenveel als in de huidige toestand (kaart 1), inbegrepen de daarin nog aangegeven parkeergelegenheid rondom het gemeentehuis, die door de nieuwbouw vervalt. Aangezien deze capaciteit tot dusverre zelden volledig benut werd moet dit op korte termijn voldoende worden geacht. Realisering van nieuwe woningen vergroot echter de parkaerdruk. In dit verband is in Schenkeschans een parkeerkelder voorgeschreven. Voor verdere uitbreiding van de parkeercapaciteit (zoals bijvoorbeeld voor het winkelend publiek) moet echter elders ruimte gevonden worden, aangezien voor het behoud van het karakter van het Kon. Elisabethplantsoen het aangeduide als maximum moet worden beschouwd.

4.3. Voorschriften.

In de voorschriften komt in de bestemmingen tot uiting dat het plangebied gedeeltelijk in het centrum en gedeeltelijk in een overgangszone ligt. Bewesten het Plantsoen vormen Herenstraat en Molenstraat florerende winkelstraten. Hierin vindt men een aangesloten front van publiektrekkende zaken, zowel detailhandel en horecabedrijven maar ook vormen van ambacht en dienstverlening (kapper, rijwielhersteller, etc.). In de bestemmingsomschrijving van "Centrumvoorzieningen 1" (artikel 4) komt dit tot uiting. Traditioneel is hier sprake van winkels met bovenwoning; de tendens om deze woningen in bedrijfsruimte te veranderen, wordt door het gemeentebestuur niet toegejuicht maar valt niet te negeren. Gebruik van deze bovenwoningen door andere bedrijven dan

de onderliggende winkels wordt echter uitgesloten.

Aan de oostzijde van het Plantsoen komen nog enkele winkels voor maar de dichtheid is gering. Op basis van de wens tot concentratie van winkelvoorzieningen in de stadskern dienen hier ook geen nieuwe winkels te komen (bestemming Centrumvoorzieningen 3"), zij het dat de bestaande mogen blijven (Centrumvoorzieningen - 2). Wel zijn hier kleine bedrijven toelaatbaar, die van de nabijheid van het centrum kunnen profiteren. Voor ambachtelijke bedrijven zijn hier dan ook verruimde vestigingsmogelijkheden, en wel voor bedrijven, vermeld in de "Staat van Inrichtingen" onder categorie 1,2 en 3 (in tegenstelling tot uitsluitend categorie 1 en 2 in bestemming "Centrumvoorzieningen 1").

Binnen de bestemming "Centrumvoorzieningen" (1, 2 en 3) zijn woningen voorzien, alsmede binnen de bestemmingen "Eengezinshuizen" en "Meergezinshuizen". Het gaat hier enerzijds om bestaande woningen. Mogelijkheden voor nieuwe woningen zijn praktisch beperkt tot de Schenkeschans (bestemming "Centrumvoorzieningen 1" op de hoek Molenstraat-Plantsoen) en de Droge Doelen (bestemming "Meergezinshuizen") aan de Nieuwe Veenendaalseweg. Opgemerkt dient te worden dat de op de kaart vermelde aantallen woningen maxima zijn, die een zekere marge vertonen ten opzichte van het waarschijnlijk mogelijke. De bestemming „Openbare doeleinden" omvat het vernieuwde gemeentekantoor.

De bestemmingen "Openbare Ruimten", "Verkeersvoorzieningen" en "Groenvoorzieningen" omvatten de onbebouwd blijvende delen van het plangebied. Door de (vrij kleine) verschillen tussen deze bestemmingen worden nuanceringen ten aanzien van de nadere inrichting aangeduid, zoals beschreven in paragraaf 4.2. Globaal getypeerd ligt bij "Verkeersvoorzieningen" het accent op de ontsluitingswegen, bij "Groenvoorzieningen" op groen en voetgangersgebied maar zijn ontsluiting en parkeren mogelijk, terwijl bij "Openbare Ruimten" het accent valt op parkeren, zij het in een zoveel mogelijk groen kader. Door de verdere uitwerking van deze openbare bestemmingen en de ontwikkeling

van bouwplannen op elkaar af te stemmen zal de attractiviteit van het geheel en de interne samenhang van de onderscheiden deelgebieden duidelijk kunnen worden bevorderd.

5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN.

a. Economische uitvoerbaarheid.

Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan op de daarvoor gebruikelijke wijze is niet mogelijk. De daarbij te hanteren methodieken, vastgelegd in een aantal rijksvoorschriften en -aanbevelingen, gaan uit van een evenwicht tussen kosten en baten. De verwervingskosten van de binnen het plan gelegen gronden (voor zover verwerfbaar of reeds verworven) zijn van een zodanige omvang, dat op basis daarvan wel een kostprijsopzet kan worden samengesteld voor de bouw van winkels met bovenwoningen (vrije sector), maar een redelijke verhouding tussen gesubsidieerde en ongesubsidieerde woningbouw niet kan worden bereikt. Waar bovendien niet verwacht kan worden dat van rijkswege een bijdrage voor stadssanering in uitzicht zal worden gesteld, teneinde een exploitatieopzet samen te stellen die voldoet aan de eisen van de z.g. vijfvinger-theorie, is de economische uitvoerbaarheid van het plan in een zin die recht doet aan de gemeentelijke doelstellingen niet aan te tonen. Slechts in bilaterale onderhandelingen tussen de Heijmenberchgroep B.V. en de gemeente, die beiden binnen het plangebied gronden hebben verworven, kan een oplossing van deze kernproblematiek worden bereikt. De voorwaarden waaronder naar een oplossing moet worden gestreefd, dienen op basis van genoemde uitgangspunten nader te worden geformuleerd. In dit verband zij vermeld, dat in elk geval één van deze voorwaarden zal zijn, dat ook de vrije-sectorwoningen, die binnen het plan worden gerealiseerd, in een zo groot mogelijke mate ten goede komen van diegenen, die krachtens de V.V.T. op huisvesting binnen de gemeente aanspraak mogen maken. De kleine woon-eenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens zullen volledig aan genoemde categorie ten goede moeten komen.

b. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het bestemmingsplan binnen de beoogde termijn en overeenkomstig de gemeentelijke doelstellingen heeft zoveel tijd gevergd, dat overleg met belanghebbenden (eigenaars, huurders), belanghebbende instellingen (bijvoorbeeld de winkeliersvereniging) en belangstellende ingezetenen van de gemeente niet vóór de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft kunnen plaatsvinden.

Bedoeld overleg is evenwel alsnog gevoerd op 1 november 1979, terwijl op 27 maart 1980 met een delegatie uit het bestuur van de Rhenense Middenstands Centrale van gedachten is gewisseld over de in de Schenkenschans te realiseren winkelruimte.

Een en ander had een zodanig verloop dat het plan in maatschappelijk opzicht uitvoerbaar kan worden geacht.

6. Overleg ex artikel 8 Besluit Ruimtelijke Ordening

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties en personen.

Geen reacties werden ontvangen van:

- De Provinciale Planologische Commissie
- De hoofdingenieur-directeur van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid
- De inspecteur van de Volksgezondheid
- Rijksdienst voor Monumentenzorg

Geen opmerkingen op het ontwerp bevatten de reacties van:

- Inspecteur Ruimtelijke Ordening
- Hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat, directie Utrecht
- Hoofdingenieur-directeur van de Landinrichting
- Stichting Economisch Technologisch Instituut
- Gewestelijke Raad voor Utrecht van het Landbouwschap
- Recreatieschap Rijn- en Lekoevers
- Waterschap Grebbe
- Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie
- Staatsbosbeheer
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
- Hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat, directie bovenrivieren
- Provinciale Utrechtse Welstandscommissie
- Rijkshoofdinspecteur van het verkeer in het district Utrecht

Voorts zijn van de navolgende instanties reacties ontvangen, welke hieronder zullen worden samengevat en van commentaar voorzien.

A. Hoofd afdeling 5 der provinciale griffie

- a. Gelet op het feit dat het een gedetailleerd bestemmingsplan betreft, is een exact inzicht in de eigen behoefte aan de geprojecteerde woningen, overeenkomstig de provinciale richtlijnen (V.V.T.), onontbeerlijk.
- b. Het is van belang dat nadere informatie wordt verstrekt over de in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan genoemde, eventuele saneringsplannen.
- c. In een financiële paragraaf in de toelichting zal duidelijk moeten worden aangegeven of, en zo ja op welke wijze, het plan economisch haalbaar moet worden geacht. Het ter zake in de toelichting op het ontwerp-plan gestelde zal door gedeputeerde staten waarschijnlijk van onvoldoende gewicht worden geacht.
- d. Artikel 1, sub 2

Kan een eengezinshuis meerdere woningen omvatten?

e. Artikel 1, sub x; 4, leden 1 en 5; 5, leden 1 en 5; 6, leden 1 en 5

De mogelijkheid voor de vestiging van ambachtelijke bedrijven ware te beperken tot plaatselijk verzorgende en ter plaatse reeds gevestigde ambachtelijke bedrijven.

f. Artikel 3, lid 1

Het is twijfelachtig of het grote scala van mogelijkheden dat de bestemmingsomschrijving biedt wel acceptabel is.

Het verdient sterk aanbeveling te bepalen dat de instellingen die op gronden met de desbetreffende bestemming kunnen worden gevestigd, geen groter verzorgingsgebied mogen hebben dan de gemeente Rhenen.

g. Artikel 3, lid 3; sub b; 4, lid 3, sub b en 7, lid 3, sub b

Het doet wat merkwaardig aan dat, nu op de kaart een bebouwingspercentage van 100% is aangegeven, de voorschriften bepalen dat niet meer dan het op de kaart aangegeven percentage mag worden bebouwd.

h. Artikel 3 t/m 7, lid 4

Voor masten ware een maximum hoogte te bepalen.

i. Artikel 4, lid 5; 5, lid 5; 6, lid 5

Is het wel de bedoeling en is het wel juist dat de vrijstellingsbepaling imperatief is geformuleerd?

j. Artikel 5, lid 3, sub c en 6, lid 3, sub c

Geregeld dient te worden op welke wijze gebouwen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter afgedekt dienen te worden.

k. Artikel 8, lid 4, sub b

Daar de bestemmingsgrens samenvalt met de grenzen van het bouwvlak kunnen geen voorschriften worden gegeven omtrent bebouwing buiten het bouwvlak.

l. Artikel 9, lid 2; 10, lid 2; 11, lid 2

Het oprichten van verkooppunten voor motorbrandstoffen dient te worden uitgesloten.

m. Staat van inrichtingen

- Het is onjuist dat in voorschriften van een bestemmingsplan regels worden gegeven omtrent het maximale aantal produktiemedewerkers dat bij een bedrijf in dienst mag zijn.

- Enkele gestelde beperkingen lijken ondoelmatig, zoals: een drukkerij mag uitsluitend familiedrukwerk verzorgen en een bedrijf dat emblemen maakt, mag deze uitsluitend vervaardigen ten behoeve van kleding.

Reactie van het gemeentebestuur

ad a

Met betrekking tot het op basis van het onderwerpelijke bestemmingsplan te realiseren woningbouwprogramma zijn in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan inmiddels de meest recente gegevens vermeld. Aan de hand van lijsten van gegadigden voor de desbetreffende woningen/wooneenheden zal het college van gedeputeerde staten zoveel mogelijk inzicht worden verschaft in de eigen behoefte daaraan. Overigens is de beoogde stadssanering een dermate kostbare zaak dat het niet uitgesloten moet worden geacht dat een aantal dure in de vrije sector te bouwen woningen niet ten goede zullen komen van de onder de V.V.T. vallende personen. De sanering moet evenwel belangrijker worden geacht dan het volledig voldoen aan de V.V.T.

ad b

De toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan verschaft ter zake voldoende duidelijkheid.

ad c

Met betrekking tot de economische haalbaarheid van het plan kan vooralsnog niet meer duidelijkheid worden verschaft.

ad d

De omschrijving van het begrip "eengezinshuis" wordt duidelijk als men dit vergelijkt met het begrip "meergezinshuis". Beoogd is onderscheid te maken tussen naast elkaar en boven elkaar gelegen woningen. Het begrip "eengezinshuis" is in casu derhalve geen synoniem voor het begrip "woning". Vandaar ook de definiëring daarvan.

ad e

Betwijfeld wordt of het toelaatbaar is in een bestemmingsplan vestigingseisen te stellen aan bedrijven die in het plan qua aard en omvang aanvaardbaar zijn. Zo dit al zou mogen dan dient sprake te zijn van objectieve criteria. Het begrip "plaatselijk" is niet of nauwelijks te objectiveren. Overigens moet het in deze tijd van economische teruggang en toename van de werkloosheid absoluut onaanvaardbaar worden geacht aan de vestiging van ambachtelijke bedrijven meer voorwaarden te stellen dan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Het maken van onderscheid tussen ambachtelijke en plaatselijk verzorgende en ter plaatse reeds gevestigde ambachtelijke bedrijven gaat te ver.

ad f

De aard van de bestemming brengt een "ruime" omschrijving daarvan met zich mede. Onder "openbare doeleinden" kan veel worden gebracht. De onderwerpelijke bestemming is gegeven aan gronden waarop zich het gemeentekantoor bevindt/zal bevinden. Voor de vestiging van instellingen ter plaatse met een groter verzorgingsgebied dan de gemeente Rhenen behoeft derhalve niet te worden gevreesd. Ter bevordering van de uniformiteit in de voorschriften van meerdere voor delen van de gemeente Rhenen geldende bestemmingsplannen is gekozen voor meergenoemde bestemming en niet voor een meer gedetailleerde bestemming "gemeentekantoor" of iets dergelijks. Wijziging c.q. aanvulling van de desbetreffende bestemmingsomschrijving wordt mede op grond van het vorenstaande niet noodzakelijk geacht.

ad g

Een en ander komt de duidelijkheid van het bestemmingsplan voor de burger alleen maar ten goede.

Overigens moet het onderhavige bestemmingsplan gezien worden als een voorloper van het voor het overige deel van de binnenstad van Rhenen te ontwikkelen bestemmingsplan. De opzet van laatstgenoemd plan zal worden afgestemd op die van het onderwerpelijke bestemmingsplan, waardoor voor de gehele binnenstad als het ware één bestemmingsregeling wordt verkregen. Alsdan zal bijvoorbeeld blijken dat voor in het overig deel van de binnenstad gelegen gronden met dezelfde bestemming als die waarover de opmerking, weergegeven onder punt g, is gemaakt, niet steeds een bebouwingspercentage van 100% geldt. De bepaling dat niet meer dan het op de kaart aangegeven percentage mag worden bebouwd, kan, gelet op vorenomschreven einddoel, zeker zinvol worden geacht.

ad h

De desbetreffende planvoorschriften zijn aangevuld met een bepaling inzake de maximum hoogte van masten.

ad i

Gelet op het Koninklijk Besluit Oosterhout van 26 juni 1975 is gekozen voor een imperatieve formulering van de desbetreffende vrijstellingsbepaling.

ad j

Uit stedenbouwkundig oogpunt wordt de wijze van afdekking van gebouwen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter van zo weinig belang geacht dat voorschriften daaromtrent niet nodig worden geoordeeld.

ad k

Deze opmerking is juist. Het desbetreffende artikel is gewijzigd.

ad l

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

ad m

De van het bestemmingsplan deel uitmakende "Staat van inrichtingen" is ontleend aan een vanwege de inspecteur van de volksgezondheid in de provincie Gelderland samengestelde lijst ter zake. Met deze lijst is beoogd aan te geven welke bedrijven uit een oogpunt van volksgezondheid in bepaalde gebieden toelaatbaar zijn.

De aanvaardbaarheid van een bedrijf in een bepaald gebied wordt niet alleen bepaald door de aard van dat bedrijf, maar tevens door de omvang daarvan. Denkbaar is dat bedrijven op zichzelf op een bepaalde plaats aanvaardbaar zijn, doch daaruit vanwege de omvang moeten worden geweerd. Het is derhalve gewenst de omvang van bedrijven te begrenzen.

Naar de mening van de inspecteur kan dat in zijn algemeenheid niet in voldoende mate geschieden door op de plankkaart van het bestemmingsplan bebouwingsgrenzen en bebouwingspercentages aan te geven, omdat binnen bedrijfsbebouwing van een bepaalde omvang de mate van bedrijvigheid verschillend kan zijn.

Bepalend ter zake zijn zijns inziens soms het aantal produktiemedewerkers. Het is daarom dat hij in bepaalde gevallen in zijn bedrijvenlijst het aantal produktiemedewerkers heeft begrensd.

Het schrappen van deze bedrijfsomvangbepalende factor uit de van het onderhavige bestemmingsplan deel uitmakende "Staat van inrichtingen" wordt ongewenst geacht, omdat:

- a. zulks de objectiviteit van de voorschriften niet ten goede komt (in de deskundigheid van de inspectie van de volksgezondheid is de grootste waarborg voor een zo objectief mogelijke regeling van de desbetreffende bestemmingen gelegen);
- b. in de "Staat van inrichtingen" meer bedrijfsomvangbepalende factoren zijn opgenomen, waarbij dan ook op z'n minst vraagtekens geplaatst zouden moeten worden.

Overigens is in de desbetreffende bestemmingsplanvoorschriften onder meer de verplichting opgenomen van de beperkingen, welke naar aard en omvang in de bedrijfsvoering van bepaalde bedrijven in de "Staat van inrichtingen" zijn opgenomen, vrijstelling te verlenen, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Het schrappen van de twee onder punt m genoemde bedrijven uit de "Staat van inrichtingen" is niet gewenst/noodzakelijk, omdat:

1. de objectiviteit van de voorschriften daarmee niet is gediend;
2. niet aanvaardbaar geachte beperkingen in de aard van de desbetreffende bedrijven kunnen worden opgeheven (vrijstellingsbepaling);
3. in de "Staat van inrichtingen" onder categorie 3 ook een drukkerij is opgenomen, waarvoor de beperking "uitsluitend familiedrukwerk" niet geldt.

B. Provinciale Planologische Dienst Utrecht

- a. Betreurd wordt dat de in het plan voorgestane ontwikkeling niet in een breder kader - in casu een totaal visie voor het gehele centrumgebied - kan worden geplaatst.
- b. Weliswaar wordt in de toelichting gewezen op het feit dat er een categorie woningzoekenden bestaat die, naar gelang hun inkomenspositie, een gesubsidieerde dan wel een niet gesubsidieerde woning in of nabij de stadskern wensen, doch een en ander is op geen enkele wijze - bij voorkeur aan de hand van een concreet geregistreerde vraag binnen de provinciale criteria (V.V.T.) - gekwantificeerd.
- c. De door het particulier initiatief te ontwikkelen (vrije sector) woningen dienen niet, zoals in de toelichting wordt gesteld, in een zo groot mogelijke mate ten goede te komen aan die woningbehoevenden, die volgens de V.V.T. tot de eigen behoefte van Rhenen gerekend kunnen worden, maar deze woningen moeten alle voor die woningzoekenden worden gebouwd.

- d. Het is gewenst dat de toelichting op het plan wordt aangevuld met een (cijfermatige) analyse van het totale woningzoekendenbestand van de gemeente, zodat de bouwplannen bezien kunnen worden tegen de achtergrond van de totale woningbehoefte.
- e. Indien het om enigerlei reden niet mogelijk is bij het ter goedkeuring aanbieden van het bestemmingsplan de eigen behoefte overeenkomstig de V.V.T.-methodiek concreet aan te tonen dan dient in de voorschriften van het bestemmingsplan een bepaling overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te worden opgenomen. Een andere oplossing is te werken met globale bestemmingen en daaraan een uitwerkingsplicht te koppelen, waarbij dan als één van de uitwerkingsregels kan worden gesteld dat niet eerder tot uitwerking wordt overgegaan dan wanneer de eigen behoefte volgens de V.V.T. is aangetoond.
- f. Gelet op de conclusies van het C.I.M.K.-rapport "Rhenen, centrum met een beperkte streekverzorgende functie" en op het feit dat het nieuwe - in het plangebied - in aanbouw zijnde gemeentekantoor nog meer dan voorheen een publiekaantrekkende functie gaat vervullen voor dit deel van het centrumgebied, lijkt de noodzaak c.g. wenselijkheid van de realisatie van een aantal winkels met een vloeroppervlakte van circa 1.100 m², mede gezien het door het C.I.M.K. geconstateerde ontbreken van extra omzetspotentieel en de aanhoudende tendens van overbewinkeling, niet aanwezig.
- g. De parkeerproblematiek is wat te globaal benaderd. Onvoldoende duidelijk is in welke mate er tekorten zullen ontstaan en waar de eventuele tekorten (buiten het plangebied) kunnen worden opgevangen.
- h. De toelichting dient alsnog te worden aangevuld met de resultaten van het onderzoek naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid.
- i. Voor de hoogte van de nieuwbouw, zowel wat de goot als de nok betreft, is wat meer terughoudendheid nodig dan het plan mogelijk maakt. Omdat de nieuwbouw ontworpen is op plaatsen waar het hoogteverschil in het plangebied duidelijk merkbaar is, zullen goothoogten van 9 en nokhoogten van 12 meter tot gevolg kunnen hebben dat de bebouwing te sterk gaat overheersen ten opzichte van de bestaande gebouwen.
- j. Voor de terreinen waarop nieuwe ontwikkelingen (winkels en woningen) mogelijk zijn, verdienen globale bestemmingen de voorkeur. Hiermede wordt het mogelijk in te spelen op zich wijzigende omstandigheden, terwijl de betrokkenheid bij en de greep op de uiteindelijke invulling van de bestemmingen worden vergroot.
- k. De ontworpen bebouwing langs Muntstraat, Molenstraat en Koningin Elisabethplantsoen ligt met de achtergevel zeer dicht op elkaar. Omdat dit problemen kan geven, dient hieraan bij de uitwerking bijzondere aandacht te worden geschonken.

1. In de economische uitvoerbaarheid van het plan dient meer inzicht te worden verschaft. Ook de financiële consequenties, verbonden aan de reconstructie van het Koningin Elisabethplantsoen, waarin aan de noordzijde een deel van het taxibedrijf wordt "wegbestemd" dienen "zichtbaar" gemaakt te worden.

Reactie van het gemeentebestuur

ad a

Onderschreven kan worden dat het jammer is dat de in het plan voorgestane ontwikkeling niet in een breder kader kan worden geplaatst. Ter voorkoming van uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening minder wenselijk grondgebruik binnen het plangebied - dat nog niet in enig bestemmingsplan is begrepen - kon de ontwikkeling van een visie op de hele kern Rhenen evenwel niet worden afgewacht, maar werd het noodzakelijk daarvoor ten spoedigste een bestemmingsplan in procedure te brengen. Overigens wordt er wel naar gestreefd het onderwerpelijke plan in te passen in het op niet al te lange termijn te ontwikkelen bestemmingsplan voor de binnenstad van Rhenen. Daarom ook zijn de meeste voorschriften van het onderhavige plan zodanig geformuleerd dat deze in principe ook deel kunnen gaan uitmaken van het voor de binnenstad te ontwerpen plan.

ad b

Verwezen wordt naar de reactie op een soortgelijke opmerking van het hoofd van afdeling 5 der provinciale griffie.

ad c

Aan de hand van lijsten van gegadigden zullen gedeputeerde staten onder meer inzicht worden verschaft in de eigen behoefte aan de door het particulier initiatief te ontwikkelen (vrije sector-) woningen.

ad d

Een (cijfermatige) analyse in de toelichting op het onderhavige bestemmingsplan van het totale woningzoekendenbestand van de gemeente lijkt overbodig als aan de hand van lijsten van gegadigden kan worden aangetoond dat de meeste van de binnen het plangebied te realiseren woningen/wooneenheden ten goede zullen komen aan woningbehoevenden die volgens de V.V.T. tot de eigen behoefte van Rhenen gerekend kunnen worden.

ad e

Zie hetgeen ter zake is opgemerkt naar aanleiding van de onder de punten b t/m d en j vermelde kanttekeningen bij het voorontwerp-bestemmingsplan.

ad f

In de periode gelegen tussen het moment waarop het C.I.M.K. onder meer ter verkrijging van inzicht in de totale verkoopvloeroppervlakte van de winkels in Rhenen een ondernemersenquête hield en de tervisielegging van het ontwerp-

bestemmingsplan "Omgeving gemeentekantoor" is blijkens een daarnaar ingesteld onderzoek wegens opheffing van winkels het aantal in het C.I.M.K.-rapport vermelde m² v.v.o. met meer dan 1.100 m² gedaald. Alleen om deze reden al behoeft het geen bezwaar te ontmoeten dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt + 1.100 m² aan nieuwe winkelruimte te realiseren.

Een ander voor de vestiging van de desbetreffende winkels in het plangebied pleitend argument is gelegen in het streven om te komen tot een sterkere concentratie van het winkelgebeuren in de Rhenense binnenstad. Waar mogelijk zal bevorderd worden dat buiten het kernwinkelapparaat aanwezige winkels naar het centrum worden verplaatst. Bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen voor delen van de bebouwde kom van Rhenen zal met deze visie rekening worden gehouden. Voorts kan ter verdediging van de onderwerpelijke winkelvestiging worden aangevoerd dat bepaalde branches in het kernwinkelapparaat niet of ondervertegenwoordigd zijn (bijvoorbeeld platenzaak, speelgoedzaak, schoenenzaak etc.). Een vergroting van het aantal branches c.q. de versterking van ondervertegenwoordigde branches kan de aantrekkingskracht van het Rhenense kernwinkelapparaat ten goede komen en de streekverzorgende functie daarvan krachtiger maken.

Ook zij er op gewezen dat aan de noord-oostzijde van het kernwinkelapparaat (kop Molenstraat) een door het C.I.M.K. wenselijk geachte publiektrekkende pool ontbreekt, welke gelet op het vorenstaande, uit winkels kan bestaan.

Tenslotte mag niet onvermeld blijven dat voordat voor het desbetreffende gebied een voorbereidingsbesluit werd genomen reeds een bouwaanvraag werd ingediend voor de realisering van de zogenaamde Schenkeschans. Voor dit met de bouwverordening der gemeente Rhenen in overeenstemming zijnde bouwplan dat onder meer ook voorziet in de bouw van een grote winkelruimte zou een bouwvergunning verleend moeten worden, ware het niet dat de derde belanghebbende zich bereid heeft verklaard in verband met de ontwikkeling van het onderwerpelijke bestemmingsplan, op afgifte daarvan voorshands niet aan te dringen. Zou aan de gronden, gelegen op de hoek van de Molenstraat en de Plantsoenstraat een zodanige bestemming worden gegeven dat daarop geen winkels kunnen worden gebouwd dan moet het evenwel niet uitgesloten worden geacht dat voor de realisering van vorenbedoeld bouwplan alsnog een vergunning wordt verlangd.

Niet kan worden ingezien dat het in aanbouw zijnde gemeentekantoor nog meer dan voorheen een publiektrekkende functie gaat vervullen. In de dienstverlening komt geen wijziging, terwijl evenmin sprake zal zijn van een sterkere concentratie van gemeentelijke afdelingen en/of diensten in in het plangebied aanwezige of te realiseren gebouwen.

ad g

Voor een groot gedeelte van de Rhenense binnenstad is in de loop van 1979 de zogenaamde blauwe zone ingevoerd. In het kader van het aan het nemen van die verkeersmaatregel voorafgaand onderzoek zijn onder meer de in de binnenstad aanwezige parkeermogelijkheden geïnventariseerd en is aan de hand van tellingen de behoefte daaraan bepaald. Op grond van die gegevens kan worden gesteld dat voorshands in de binnenstad voor kort-parkeerders voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, ook na de realisering van de Schenkeschans.

Wel zal men niet steeds kunnen parkeren vóór de winkel etc. die men wenst te bezoeken. Geaccepteerd zal moeten worden dat ter bereiking van de bestemming geringe afstanden soms te voet afgelegd dienen te worden. Dit behoeft evenwel geen bezwaar te ontmoeten.

Ten behoeve van de bewoners van de van de Schenkeschans deel uitmakende woningen zal onder dat gebouw parkeerruimte worden gecreëerd.

Mocht in de toekomst aan meer parkeerruimte behoefte ontstaan dan kan daarin worden voorzien door bijvoorbeeld de aanleg van parkeerterrainen aan de Veerweg en/of aan de Buitenomme.

ad h

De resultaten van het onderzoek naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan zijn alsnog in de toelichting vermeld.

ad i

Zoals blijkt uit de op de plankaart aangegeven doorsnede en uit de daaraan toegevoegde doorsneden kan de hoogte die de nieuwbouw kan verkrijgen uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar worden geacht. Ter zake wordt tevens verwezen naar het commentaar op de bezwaren die tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn ingediend.

ad j

De vervanging van het gedetailleerde plan door een globaal plan zou tot gevolg hebben dat de bescherming van het desbetreffende gebied tijdelijk zou komen te vervallen. Het globale plan kan immers niet zonder meer in de plaats van het gedetailleerde plan worden vastgesteld maar zou eerst in ontwerp ter visie moeten worden gelegd vanwege de andere opzet daarvan. Continuering van de bescherming voor het gebied in kwestie wordt, om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, van zeer veel belang geacht.

ad k

Aan een en ander zal bijzondere aandacht worden geschonken.

ad l

Verwezen wordt naar de reactie op de opmerking van het hoofd van afdeling 5 der provinciale griffie inzake de economische uitvoerbaarheid van het plan.

C. Provinciale Utrechtse stichting voor welzijnsbevordering

- a. In de toelichting op het bestemmingsplan ware inzicht te verschaffen in de behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.
- b. Het is nauwelijks aanvaardbaar dat de verhouding tussen het aantal vrije sector woningen en het aantal kleine woningen ten behoeve van één- en tweepersoonshuishoudens afhankelijk gesteld wordt van nader bilateraal overleg met de bouwondernemer van de vrije sector woningen. In het plan moet duidelijkheid gegeven worden met betrekking tot het aantal te bouwen kleinere woningen in de sociale sector.
- c. Ter aantoning van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan dient alsnog overleg te worden gevoerd met de daarbij betrokkenen. Het resultaat van dat overleg dient in de toelichting op het plan te worden vermeld.

Reactie van het gemeentebestuur

ad a

Aan de hand van lijsten van gegadigden zal gedeputeerde staten te zijner tijd een gedetailleerd inzicht worden verschaft in de behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Vooralnog kan gesteld worden dat blijkens het huidige woningzoekendenbestand de te realiseren woningen voor meergenoemde huishoudens zeker in een behoefte zullen voorzien.

ad b

Voorwaarde voor de realisering van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens is onder meer de verwerving van het pand Nieuwe Veenendaalseweg 15 te Rhenen. Dit pand is thans eigendom van de Heymenberchgroep B.V. Aan onderhandelingen/overleg met de directie van deze B.V. over de aankoop van het pand zal derhalve niet ontkomen kunnen worden. Kan het pand voor een aanvaardbare prijs verworven worden dan zullen, zoals blijkt uit de plankaart maximaal 33 woningen voor meer-genoemde huishoudens gerealiseerd kunnen worden.

Het is duidelijk dat naarmate de Heymenberchgroep meer vrije sector woningen in de "Schenkeschans" kan bouwen de prijs voor het pand Nieuwe Veenendaalseweg lager kan zijn. Een betrekkelijk lage prijs voor het pand is eveneens voorwaarde voor de bouw van de kleine wooneenheden. Het is derhalve niet mogelijk de relatie tussen de realisering van deze kleine woningen en de bouw van vrije sector woningen op te heffen.

ad c

De resultaten van het inmiddels gevoerde overleg zijn alsnog aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

D. Hoofdingenieur-directeur Provinciale Waterstaat Utrecht

- a. Wegen, waarop meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal voorkomen, dienen, met betrekking tot de geluidoverlast, gezoneerd te worden. De zones dienen akoestisch te worden gezien.
- b. De aan- en omwonenden dienen geen overlast te ondervinden van de in het plan toegestane activiteiten van winkels, kantoren, bedrijven enz.

Reactie van het gemeentebestuur

ad a

Met uitzondering van een gedeelte van de Herenstraat komen in het plangebied geen wegen of weggedeelten voor, die, gelet op het gestelde criterium, gezoneerd behoeven te worden.

Daar de geluidoverlast van de Herenstraat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan voor de binnenstad van Rhenen zal worden onderzocht, is er van afgezien zulks te doen voor het in het onderwerpelijke plan begrepen gedeelte van die weg.

ad b

Er is geen reden om aan te nemen dat van de te realiseren winkels etc. overlast zal worden ondervonden.

E. Kamer van koophandel en fabrieken voor Utrecht en omstreken

- a. Gelet op de inhoud van het C.I.M.K.-rapport "Rhenen, centrum met een beperkte streekverzorgende functie" is winkelnieuwbouw op de gronden met de bestemmingen Centrumvoorzieningen C1 en C2 niet verantwoord. Enige winkelnieuwbouw ter vergroting van de aantrekkelijkheid van het noordelijk deel van de Molenstraat is alleen dan aanvaardbaar, indien in voldoende mate zeker is dat tegelijkertijd eenzelfde hoeveelheid winkelruimte buiten het kernwinkelapparaat aan de winkelbestemming wordt onttrokken.
- b. De in het bestemmingsplan, door middel van zowel de "Staat van inrichtingen" als van de daarin opgenomen begrenzingen in het aantal produktiemedewerkers en in de oppervlakte aan bedrijfsruimte, gestelde beperkingen aan ambachtelijke bedrijven zijn niet aanvaardbaar. De regeling zal een te grote, rechtstreeks beperkende invloed uitoefenen op de bedrijfsuitoefening in de betrokken bedrijven zonder dat daartoe doorslaggevende redenen voorhanden zijn. De op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen beperken immers reeds de vestiging van ongewenst grote bedrijven, terwijl voorts de mate van hinder van te vestigen bedrijven kan worden beperkt door de bestemming te koppelen aan niet hinderwetplichtige bedrijven dan wel bedrijven die voorkomen in enkele categorieën van de bij het huidige Hinderbesluit behorende staat van inrichtingen.
- c. Realisering van de geprojecteerde bestemmingen zal extra behoefte aan parkeer-ruimte veroorzaken. Deze is in het plan niet gekwantificeerd. De parkeerproblematiek ware nader te bezien. Zonodig ware extra parkeer-ruimte in het plan op te nemen.

Reactie van het gemeentebestuur

ad a

Verwezen wordt naar de reactie op hetgeen ter zake door de P.P.D. naar voren is gebracht.

ad b

Verwezen wordt naar de reactie op het commentaar van het hoofd van de afdeling 5 der provinciale griffie ter zake.

ad c

Verwezen wordt naar hetgeen dienaangaande is opgemerkt naar aanleiding van het door de P.P.D. geleverde commentaar.

F. Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Utrecht

- a. Ingevolge artikel 10, lid 2, van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dienen de resultaten van het vooroverleg te zijn opgenomen in de begeleidende toelichting, evenals de economische paragraaf.
- b. Op de gronden met de bestemmingen Centrumvoorzieningen 1 en 2 kan meer dan de in de toelichting genoemde 1.100 m² winkelvloeroppervlakte worden gerealiseerd. Gelet op de inhoud van het C.I.M.K.-rapport zal de uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte in het plangebied gecompenseerd moeten worden door sluiting van winkels elders. Daarnaast verdient het aanbeveling het totaal aan winkelvloeroppervlak in het gebied aan een maximum te binden. Hieraan kan de nodige flexibiliteit worden gegeven door het opnemen van een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dit maximum te verhogen met een bepaald percentage.

- c. Vergroting van de parkeercapaciteit is noodzakelijk, omdat:
1. een deel van de bestaande en de toekomstige parkeergelegenheid in beslag wordt genomen door langparkeerders in verband met de overige functies in dit gebied;
 2. uit het C.I.M.K.-rapport blijkt dat de consumenten de parkeersituatie in ongunstige zin beoordelen;
 3. het noodzakelijk is koopkrachtafvloeiing naar andere centra tegen te gaan. Voorgesteld wordt om te komen tot een stedenbouwkundige oplossing voor geconcentreerd parkeren in het plangebied.
- d. "Detailhandel" ware te definiëren als: "het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke verbruiker en gebruiker."
- e. "Winkelbedrijf" wordt voldoende omschreven met: "een bedrijf omvattende de detailhandel in goederen".

Reactie van het gemeentebestuur

ad a

Zoals uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt, heeft het vooroverleg als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening niet vóór de tervisielegging van het ontwerp daarvan kunnen plaatsvinden. Tijdsgebrek was de oorzaak. De resultaten van het inmiddels wel gevoerde overleg zijn alsnog aan de toelichting toegevoegd.

Vooralsnog behoort het niet tot de mogelijkheden de economische uitvoerbaarheid van het plan nader toe te lichten.

ad b

Op de aan de Herenstraat gelegen, tot Centrumvoorzieningen 1 bestemde gronden, bevinden zich reeds winkels. Voor wat betreft die gronden is de bestemmingsregeling derhalve afgestemd op de bestaande situatie.

De 1.100 m² winkelvloeroppervlakte, genoemd in de toelichting, zal, zo mogelijk, worden gerealiseerd in de zogenaamde "Schenkeschans". In casu gaat het niet om winkelnieuwbouw, maar om vervangende winkelbouw. Zie voorts de reactie op hetgeen ter zake door de P.P.D. naar voren is gebracht.

Gelet op een en ander wordt het niet noodzakelijk geacht het winkelvloeroppervlak aan een maximum te binden.

ad c

Verwezen wordt naar de reactie op hetgeen de P.P.D. ter zake naar voren heeft gebracht.

ad d

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

ad e

Aan de in de voorschriften voorkomende definitie van "winkelbedrijf" wordt de voorkeur gegeven.